

Scenario's gebouwen de Alchemist

Tijdelijke exploitatie tot start gebiedsontwikkeling

Versie: 8 mei 2025 (met opmerkingen second opinion Twynstra Gudde verwerkt)

Inhoudsopgave

SAMENVATTING

1	INLEIDING	
1.1	AANLEIDING EN VRAAGSTELLING	~
1.2	DOELSTELLING	3
1.3	ONDERZOCHE SCENARIO'S	3
1.4	KADERS	4
2	BESCHRIJVING GEBOUWEN EN ONTWIKKEL- UITGANGSPUNTEN	5
2.1	KARAKTERISTIEKEN GEBOUWEN	5
2.2	STEDENBOUWKUNDIG PLAN MERWEDE	6
2.3	CULTUURHISTORISCHE WAARDE EN TE BEHOUDEN GEBOUWEN	8
2.4	GEBIEDSONTWIKKELING	9
2.5	HUIDIGE HUURSITUATIE	9
2.6	TECHNISCHE STAAT VAN DE GEBOUWEN	9
2.7	SECOND OPINION TWYNSTRA GUDDE	10
3	SCENARIO'S	11
3.1	ALGEMENE UITGANGSPUNTEN SCENARIO'S	11
3.2	SCENARIO 1: AANPASSEN EN DAARNA DOORVERHUREN	12
3.3	SCENARIO 2: AANPASSEN NAAR CASCO VERHUUR GEBOUW K EN SLOOP A	14
3.4	SLOOP	14
3.5	OVERZICHT SCENARIO'S	15
4	AFWEGING	16
4.1	CRITERIA	16
4.2	SCORE PER CRITERIUM EN TOELICHTING	17
4.3	CONCLUSIE	17
5	CONCLUSIES	18

Samenvatting

Na het vertrek van SMOL Belangen in de Alchemist komen de gebouwen A en K (inclusief de tussendelen r, s en corridor tussen A en B) leeg (3 juli 2025). Omdat de gebouwen in slechte staat verkeren kunnen deze niet in de huidige staat worden doorverhuurd. Daarnaast zijn de huren momenteel laag (en heeft SMOL Belangen sinds mei 2024 niet meer betaald) en de onderhoud en energiekosten hoog. De gemeente onderzoekt daarom scenario's om de komende vijf jaar tot een beheersbare situatie te komen. Daarna, vanaf 2030, wordt de uitgifte van blok 15 van plan Merwede gestart, met een fors nieuwbouwvolume (van ca. 15.000 m² bvo naar ca. 80.000 m² bvo). Het is daarom noodzakelijk nu een goede afweging te maken hoe met de gebouwen 'De Alchemist' om te gaan. De staat per gebouw verschilt. Gebouw A en de tussendelen zijn in relatief slechte staat. Gebouw K (voormalig hoofdkantoor OPG aan de Europalaan) is minder slecht. Zowel vanuit stedenbouw als erfgoed (cultuurhistorie) is gekeken naar de gebouwen. Hieruit blijkt dat gebouw K bij voorkeur behouden blijft. Gebouw A is daarin van ondergeschikt belang. Een ontwikkeling zonder A (en de tussendelen) levert volgens een recente stedenbouwkundige studie een betere stedenbouwkundige invulling op (met meer groen) in blok 15.

Scenario's voor de komende vijf jaar voor de gebouwen van de Alchemist variëren van verhuren op basis van het huidige gebruik (bedrijfsverzamelgebouw) tot casco verhuur tot slopen. Uit de scenario analyse blijkt dat doorgaan met het geheel op basis van de huidige lage huren tot een groot tekort in de grondexploitatie leidt. Kostprijsdekkend verhuren (scenario 1c) levert een groot risico op om het complete complex te verhuren, door het groot aantal meters. De scenario's met doorgaan met gebouw K alleen de overige delen slopen leveren beheersbare scenario's op (1e en 2).

Afweging			1a	1b	1c	1d	1e	2	3
scenario de Alchemist			aanpassen geheel daarna verhuur	leegstand beheer geheel	kostprijs dekkend geheel	gebouw K, huidige huren	gebouw K, kostprijs dekkende huur	casco verhuur K (kostend)	sloop referentie
m² vvo exploitatie			9.144	9.144	9.144	3.819	3.819	3.819	-
m² bvo sloop			-	-	-	6.656	6.656	6.656	11.430
benodigde (start) investeringen (miljoen €)			€ 0,7	€ -	€ 0,7	€ 1,1	€ 1,1	€ 1,0	€ 1,2
kosten t/m 2030 (miljoen €)			€ -2,3	€ -1,3	€ 0,0	€ -1,2	€ 0,0	€ 0,0	€ -0,5
cultuurhistorie			+	+	+	-	-	-	
stedenbouwkundige ontwikkelmogelijkheden			-	-	-	++	++	++	
benodigde investering			-	0	-	--	--	--	
financieel (grex)			----	--	0	--	0	0	
haalbaarheid markt			-	0	0	+	0	-	
snelle beschikbaarheid			-	+	-	0	0	0	
risico gemeente			--	-	--	0	-	0	
totaal			-----	---	---	--	0	-	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

De Gemeente Utrecht verhuurt (delen van) het voormalig OPG-complex aan SMOL B.V. Deze bedrijfsruimte (een bedrijfsverzamelgebouw) wordt door SMOL B.V. 'de Alchemist' genoemd. SMOL B.V. verhuurt onder aan diverse bedrijven. Sinds mei 2024 betaalt Smol geen huur en servicekostenvergoeding meer aan de Gemeente (achterstand van meer dan 500.000 euro). De huurovereenkomst met SMOL is inmiddels (sinds 16 april 2025) ontbonden na een gerechtelijke procedure. De uiterste ontruimingsdatum is vastgesteld op 3 juli 2025. De panden komen daarna vrij en tegelijkertijd is er animo bij de huidige onderhuurders om in het gebied te blijven. De gemeente heeft daarom een inventarisatie uitgevoerd naar de mogelijke scenario's voor tijdelijke exploitatie, passend binnen het stedenbouwkundig plan en ontwikkelstrategie Merwede.

1.2 Doelstelling

Momenteel wordt de gemeente geconfronteerd met hoge kosten op De Alchemist, vooral veroorzaakt door het niet betalen van de huur. Maar ook de onderhoud en energiekosten van de gebouwen zijn hoog. Daarnaast is de veiligheid rond het complex een aandachtspunt.

Het resultaat op de exploitatie van De Alchemist is, als onderdeel van de totale exploitatie van het gehele OPG-terrein, onderdeel van de grondexploitatie Merwede: OPG- en Busstalling.

Doelstelling is om een goede invulling te geven aan de gebouwen en naar een financieel beheersbare situatie te komen tot aan de gebiedsontwikkeling die gepland staat te starten rond 2030 (de komende 5 jaar).

1.3 Onderzochte scenario's

Idealiter wordt op korte termijn een exploitant gevonden voor het geheel. Dit lijkt echter niet realistisch, aangezien het een groot complex is waarvan de investeringen in absolute zin groot zijn in relatie tot de beoogde relatief korte exploitatieperiode (tot en met 2030). Er zijn daarom, op hoofdlijnen, drie scenario's onderzocht:

1. Opknappen van het complex en daarna -verhuren als bedrijfsverzamelgebouw (huidig type gebruik, voornamelijk kantoren)
2. Casco verhuur
3. Sloop

De scenario's, uitgewerkt in hoofdstuk 3, kennen een zekere volgtijdigheid; eerst wordt onderzocht of en onder welke condities voortzetting van het huidig type gebruik haalbaar is. Vervolgens onderzoeken we een aangepast scenario met casco verhuur of voor

andersoortige bedrijvigheid. Als het eerste en tweede scenario niet haalbaar zijn, dan wordt verkend of (gedeeltelijk) sloop mogelijk is.

1.4 Kaders

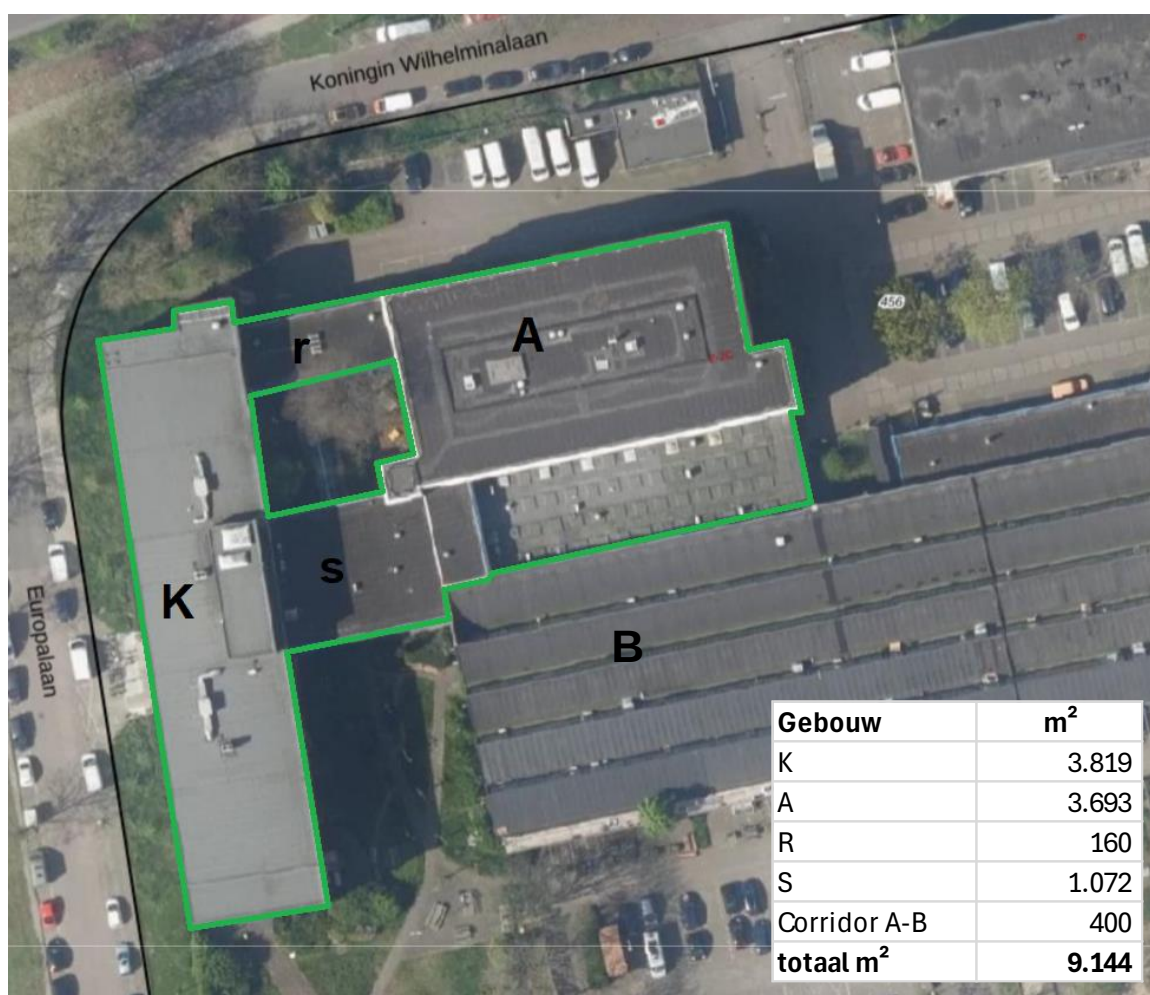
Bij de scenariostudie geldt een aantal kaders:

- De panden zijn in 2004 aangekocht ten behoeve van de herontwikkeling van de Merwedekanaalzone en maken onderdeel uit van de grondexploitatie Merwede met als planning ontwikkeling vanaf 2030. Het gaat dus om tijdelijke exploitatie waarvan er na dit jaar nog 5 jaar te gaan.
- Omdat de herontwikkeling langer duurde dan verwacht zijn de gebouwen tijdelijk verhuurd.
- De panden verkeren in slechte staat en de installaties zijn aan het einde van hun technische levensduur.
- Doorexploiteren in de huidige staat, zonder de nodige investeringen is daarom niet mogelijk
- Het uitgangspunt is een minimaal kostendekkende exploitatie. Een negatief (tijdelijk) exploitatieresultaat gaat ten laste van de grondexploitatie. In dat geval kan de gemeente gedwongen worden om de plannen aan te passen om binnen de door de raad gestelde budgettaire kaders te blijven.
- De gemeente dient rekening te houden met de geldende juridische kaders, zoals het Didam arrest. Bij nieuwe verhuur zal er eerst gedurende 20 dagen een publicatie nodig zijn.

2 Beschrijving gebouwen en ontwikkel- uitgangspunten

2.1 Karakteristieken gebouwen

De gebouwen waarover het gaat staan hieronder weergegeven. Het gaat om de gebouwen K, A, r, s, en de corridor tussen A en B, op het OPG terrein, zie figuur 1. Totaal gaat het om 9.144 m² vvo.



Figuur 1. Overzicht gebouwen "Alchemist" op het OPG terrein (groen omlijnd)



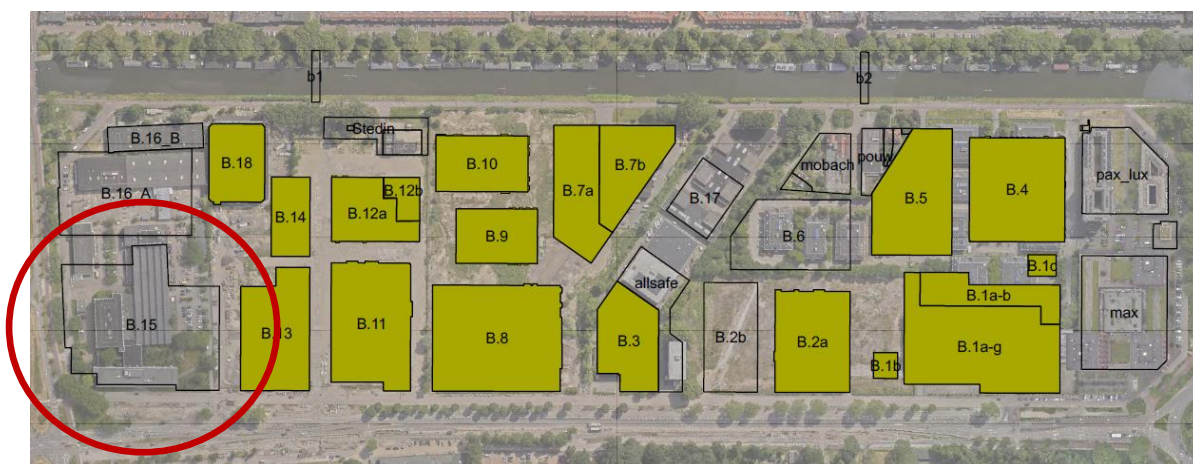
Figuur 2. Luchtfoto's

2.2 Stedenbouwkundig plan Merwede

De gebouwen maken onderdeel uit van het [stedenbouwkundig plan Merwede \(2021\)](#). In onderstaande figuur staat rood omcirkeld de locatie weergegeven. Het gaat om blok 15. De ontwikkelstrategie/planning van het gebied gaat ervan uit dat ontwikkeling van blok 15 vanaf 2030 plaatsvindt en voorziet in intensivering met woontorens.



Figuur 3. Verbeelding uit stedenbouwkundige visie Merwede



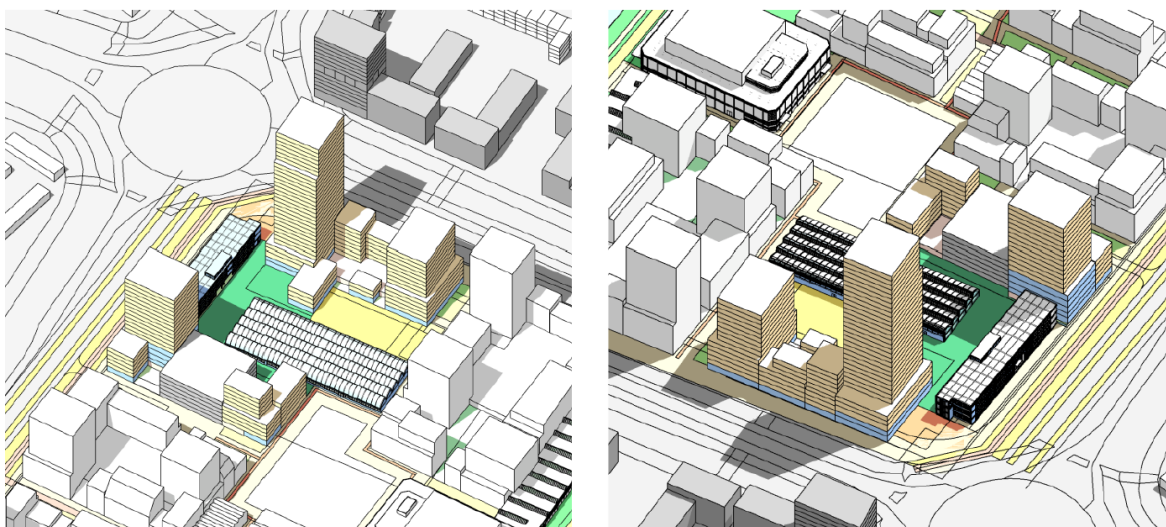
Figuur 4. Fasering met in geel aangegeven de delen eind 20230 gereed

- In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van inpassing van het gebouw van de Vechtclub, gebouw A en K van de Alchemist, E en M. De totale ontwikkelpotentie van blok 15 bedraagt ca. 80.000 m² bvo (de ingepaste delen inbegrepen¹).
- Vanwege de ontwikkelingen Alchemist is recent (eind 2024) aanvullend stedenbouwkundig onderzoek gedaan naar de inpassing van de gebouwen Alchemist. Belangrijke conclusies van dit onderzoek zijn:
 - Zonder gebouw A is er stedenbouwkundig een aanzienlijk beter plan mogelijk. Gebouw A maakt een hoogteaccent en cluster in blok 15 complex.
 - Zonder gebouw K is stedenbouwkundig in minder mate een beter plan mogelijk met meer groen. Gebouw K kan bijdragen aan de identiteit van het hof, en het inpassen zorgt voor een laagteaccent in het bouwblok en aan de Europalaan.
 - Er ontstaan meerdere ontwikkelclusters, waarbij gebouw K bijvoorbeeld kan worden ontwikkeld in combinatie met het noordelijke cluster (hoge toren).

In de onderstaande figuur 5 is een stedenbouwkundige voorbeelduitwerking opgenomen van de verkaveling van blok 15 zonder gebouw A.

Conclusie van het stedenbouwkundig onderzoek gaat uit van een ontwikkeling zonder A, maar met behoud van K (vanwege cultuurhistorische waarde).

¹ Gebouw K en B zijn samen ca. 9.000 m² bvo, indien A ook wordt gehandhaafd: samen ca. 14.000 m² bvo.



Figuur 5. Voorbeeld uitwerking blok 15 zonder A, r, s

2.3 Cultuurhistorische waarde en te behouden gebouwen

Door de afdeling erfgoed is een analyse gemaakt van de cultuurhistorische waarde.

Waardering hoofdkantoor OPG - gebouw K

- Gebouw K heeft grote cultuurhistorisch waarde als (voormalig) hoofdkantoor van in Utrecht opgerichte en landelijk opererende Onderlinge Pharmaceutische Groothandel. Het maakt daarmee ook deel uit van de geschiedenis van de gezondheidszorg in Nederland.
- Het gebouw heeft architectuurhistorische waarde als voorbeeld van zorgvuldig ontworpen jaren '60 architectuur: een combinatie van beton en metselwerk en toepassing van rijkere materialen, zoals geglaazuurde baksteen en natuursteen.
- Het gebouw heeft stedenbouwkundige waarde als onderdeel van een markant ensemble van gebouwen en vanwege de beeldbepalende ligging aan Europalaan.

Tot de te behouden kernkwaliteiten behoren:

- Het ensemble van het hoofdkantoor met de bulkhal (gebouw B) is van belang voor de herkenbaarheid van de OPG-geschiedenis.
- De gevelarchitectuur met het kenmerkende materiaalgebruik, een combinatie van beton, geglaazuurde baksteen en natuursteen.
- In het interieur is het centrale trappenhuis van waarde.

Het gebouwvolume en indeling van het interieur zijn veranderbaar.

Gebouw A

Gebouw A had als functie opslag en was gekoppeld aan de karakteristieke bulkhal (B). De gevel- architectuur is identiek aan die van de andere gebouwen (K en F), maar met een

andere kleurstelling. Vanwege de functionele en architectonische samenhang heeft het pand cultuurhistorische waarde als onderdeel van het complex.

Voor de herkenbaarheid van het complex is in ieder geval behoud van het hoofdkantoor mét de karakteristieke bulkhal van belang. Gebouw A is van ondergeschikt belang.

Omdat gebouw A cultuurhistorisch van ondergeschikt belang is, er zonder gebouw A een aanzienlijk beter plan voor fase 2 Merwede mogelijk is en het pand in zeer slechte staat verkeerd is (nu het pand op korte termijn leegkomt) amoveren een logische keus.

Gebouw K is beter in te passen en kan bijdragen aan de identiteit van het hof. Met betrekking tot gebouw K zal nog een nadere afweging gemaakt moeten worden.

2.4 Gebiedsontwikkeling

Uitgifte van blok 15 staat gepland vanaf 2030. Uitgangspunt daarbij is dat blok 15 als één geheel wordt uitgegeven, inclusief de in te passen gebouwen. Naast het uitgangspunt van één blok uitgifte is het realiseren van de hoogte accenten belangrijk om aan het gewenste bouwvolume te komen. Het totale programma van blok 15 is ongeveer 80.000 m² bvo (inclusief bestaande/te handhaven delen).

2.5 Huidige huursituatie

Het gehele complex is in september 2021 tot eind 2025 verhuurd aan SMOL Belangen B.V. Omdat Smol Belangen B.V. sinds mei 2024 de huur niet meer betaalde is de gemeente een gerechtelijke procedure gestart (bodempprocedure en kort geding). Op 16 april heeft de rechter uitspraak gedaan in de bodempprocedure en de huurovereenkomst ontbonden. De gemeente heeft als uiterste datum voor ontruiming 3 juli 2025 bepaald.

2.6 Technische staat van de gebouwen

Omdat het pand verhuurd is, was het niet mogelijk aan de binnenzijde bouwkundig onderzoek uit te voeren. In algemene zin geldt voor de technische staat:

- De gebouwen hebben energielabel D.
- Het sanitair is technisch op, deels al buiten gebruik en het moet worden vervangen zodra deze defect raakt (of eerder).
- De aanwezige keuken in het voormalige bedrijfsrestaurant is afgekeurd en niet meer als zodanig te gebruiken.
- De verwarmingsinstallatie is technisch op, deze moet worden vervangen zodra deze defect raakt.
- De koelinstallatie van de gecombineerde koel-/ verwarmingsinstallatie functioneert niet. In gebouw K is koeling aanwezig, in gebouw A niet.
- De regel installaties zijn technisch op: moet worden vervangen.

- Gehele staat v.d. installaties is conditieniveau 5-6, en is daarmee over de uiterste houdbaarheidsdatum heen.
- De elektrotechnische installaties voldoen niet meer aan het huidige gebruik van het pand.
- Het schakelmateriaal is over de levensduur.
- De liften in gebouw K doen het niet. In gebouw A doet 1 personenlift het.
- Er is asbest in het pand aanwezig, wat verwijderd dient te worden
- De hekken, die het terrein afsluiten, worden voortdurend beschadigd en er is geen toezicht in de nacht om mensen van het terrein te halen. Dit levert regelmatig overlastsituaties op.

2.7 Second opinion Twynstra Gudde

Door adviesbureau Twynstra Gudde (TG) is een second opinion uitgevoerd op het conceptrapport van de ambtelijke organisatie van de gemeente Utrecht van 9 april 2025.

Op hoofdlijnen komt TG tot dezelfde conclusies als de gemeente. In dit rapport zijn alle opmerkingen van TG verwerkt. De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- Sloopkosten licht naar boven bijgesteld n.a.v. analyse asbest risico's.
- Exploitatiekosten nader uitgewerkt wat leidde tot marginale wijzigingen.
- Door nadere uitwerking van de kosten zijn in algemene zin de kostprijsdekkende huren licht hoger dan waarde gemeente op uitkwam. Deze huren zijn in de geheime bijlage bij dit rapport opgenomen. Deze kostprijsdekkende huren zijn geheim omdat openbaarmaking de economische belangen van de gemeente schaadt. Uitgangspunt is marktconforme huur.
- Weging van de scenario's licht bijgesteld, wat niet tot andere conclusies leidde.

3 Scenario's

3.1 Algemene uitgangspunten scenario's

Bij de scenario's gelden een aantal algemene uitgangspunten:

- Het gaat om de tijdelijke situatie tot ontwikkeling vanaf 2030 conform het stedenbouwkundig plan. We gaan uit van een exploitatieperiode tot en met 2030.
- Uitgangspunt is dat het scenario minimaal kostendekkend is.
- Het betreft een groot complex van ruim 9.100 m² vvo. En er is sprake van achterstallig onderhoud (o.a. installaties zitten aan einde technische levensduur) en hoge verwachte onderhoudskosten.
- Voor de energiekosten is het in 2024 uitgevoerde externe onderzoek gebruikt.
- Qua grondwaarde bij uitgifte is uit (financieel) onderzoek gebleken dat het geen verschil maakt voor de grondexploitatie of een gebouw gesloopt wordt en als bouwgrond wordt uitgegeven of dat het als herontwikkelingsproject meegaat in de uitgifte van blok 15. De grondwaarden herontwikkeling versus nieuwbouw zijn dus van een vergelijkbaar niveau. Ook is er bij sloop van delen geen sprake van extra ontwikkelpotentie, omdat deze is gemaximeerd in het stedenbouwkundig plan en het programma in de Samenwerkingsovereenkomst.
- Bij de doorrekening is uitgegaan van de oppervlakten zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Gebouw	m ² vvo	m ² bvo	m ² bbo
K	3.819	4.774	1.330
A	3.693	4.616	1.150
R	160	200	150
S	1.072	1.340	335
Corridor A-B	400	500	500
totaal m²	9.144	11.430	3.465
onbebouwd			400
			3.865

Tabel 2. Gebruikte gegevens voor doorrekening scenario's

- In de panden is asbest aanwezig. Bij zowel de scenario's waarbij de installaties worden vervangen of verwijderd als bij strippen naar casco en sloop zal asbest waarschijnlijk kostenverhogend effect hebben. In alle scenario's is dit een risico waar momenteel nader onderzoek naar wordt gedaan en waar rekening mee gehouden moet worden.
- Bij het investeren in de gebouwen is het belangrijk steeds de vraag te stellen of deze investeringen er (op termijn) weer uitkomen/worden terugverdiend. Het is voor een tijdelijke exploitatie van 5 jaar niet realistisch te veronderstellen dat deze in 5 jaar afgeschreven kunnen worden ten laste van de (tijdelijke) exploitatie. De vraag is daarom of investeringen nu later (vanaf 2030) tot een hogere grondwaarde kunnen

leiden. Indien dit van toepassing is, wordt dat meegenomen in de scenario doorrekeningen.

Voor zover het gaat om sloop wat een marktpartij later niet hoeft te doen leidt dat tot een hogere grondwaarde.

- Er is rekening gehouden met leegstandsrisico's / mutatie risico's.
- De energiekosten blijven een belangrijk aandachtspunt en risico. Door het grote metrage en de slechte energetische staat van het gebouw, zijn de servicekosten bij dit gebouw zeer gevoelig voor schommelingen van energiekosten.

In de geheime bijlage bij deze rapportage staat de doorrekening van de scenario's.

3.2 Scenario 1: aanpassen en daarna doorverhuren

1a: aanpassen geheel en doorverhuren op huidige huurniveau

In dit scenario wordt het hele complex aangepast om daarna nog 5 jaar tijdelijk geëxploiteerd te kunnen worden. Belangrijkste uitgangspunten bij dit scenario zijn:

- 9.144 m² vvo / 11.340 m² bvo (totale complex)
- Geen sloop
- Investeringskosten voor aanpassingen zijn geraamd op ca. € 0,6 miljoen
- Regulier en preventief onderhoud

Resultaten:

- Gemiddeld jaarlijks exploitatieverlies: ca. € 250.000
- Totale kosten medio 2025 t/m 2030: € 2,3 miljoen

Conclusie: scenario 1a levert voor de grondexploitatie een aanzienlijk extra tekort op.

1b: beperkt aanpassen van het gehele complex en daarna verhuur onder leegstandsbeheer

Leegstandsbeheer houdt in dat de kosten aan de gebouwen worden geminimaliseerd en dat voor hele lage huren de ruimten worden verhuurd met korte opzegtermijnen (1 maand).

Belangrijkste uitgangspunten bij dit scenario zijn:

- Exploitatie 9.144 m² vvo / 11.340 m² bvo (ongeveer 160 units)
- In de berekening van dit scenario zijn geen investeringskosten opgenomen voor aanpassingen aan het gebouw.
- Omdat sprake is van leegstandsbeheer worden de kosten verhoogd met 21% BTW
- De energiekosten zijn gelijk aan de helft van het verbruik van 2024 plus een prijsstijging van 5%

Resultaten:

- Gemiddeld jaarlijks exploitatieverlies: ca. € 197.000
- Totale kosten medio 2025 t/m 2030: € 1,3 miljoen

Conclusie: scenario 1b levert voor de grondexploitatie een aanzienlijk extra tekort op.

1c: aanpassen en doorverhuren op basis van (minimaal) kostprijsdekkende huur

In dit scenario worden dezelfde aanpassingen uitgevoerd als in scenario 1a, maar wordt gerekend met (minimaal) kostprijsdekkende huur.

Saldo exploitatie: kostprijsdekkend.

Conclusie: dit scenario levert hoge huren op (gemiddeld zo'n € 950.000 op jaarbasis), waarvan de haalbaarheid in de markt zeer onzeker is.

1d: aanpassen gebouw K en daarna doorverhuren op huidig huurniveau en sloop A en overige delen

In dit scenario wordt de scope van de exploitatie aangepast naar alleen gebouw K. De overige gebouwen worden gesloopt.

Belangrijkste uitgangspunten bij dit scenario zijn:

- Exploitatie 3.819 m² vvo / 4.774 m² bvo
- Startinvesteringen gebouw K ongeveer € 0,4 miljoen. En daarnaast € 0,7 miljoen sloopkosten. Totaal investering € 1,1 miljoen
- Onderhoud op niveau scenario 1a, maar dan alleen voor gebouw K (dus lager)

Resultaten:

- Gemiddeld jaarlijks exploitatieverlies: ca. € 100.000
- Totale kosten medio 2025 t/m 2030: € 1,2 miljoen

Conclusie: scenario 1d, doorgaan met alleen gebouw K en huidige huren levert een tekort voor de grex op van ca. € 1,2 miljoen.

1e: aanpassen gebouw K en daarna doorverhuren o.b.v. een kostendekkende huur

In deze variant gelden dezelfde uitgangspunten als in variant 1d, maar wordt gerekend met (minimaal) kostprijsdekkende huur.

Conclusie: scenario 1e, doorgaan met alleen gebouw K en kostprijs dekkende huur, leidt financieel gezien mogelijk tot een beheersbaar scenario.

3.3 Scenario 2: aanpassen naar casco verhuur gebouw K en sloop A

De scenario's met doorgaan op de huidige basis met het totale complex leveren een hoog tekort op in de grondexploitatie. Het is de vraag of doorgaan als bedrijfsverzamelgebouw met alleen K haalbaar is. Hiervoor zijn hogere huren nodig dan de huidige huurniveaus. In dit scenario wordt daarom uitgegaan van casco verhuur gebouw K, waarbij installaties worden verwijderd of buiten gebruik gesteld en de huur op een laag basisniveau plaatsvindt. De huurder is zelf verantwoordelijk voor de meeste services.

Belangrijkste uitgangspunten bij dit scenario zijn:

- Exploitatie 3.819 m² vvo / 4.774 m² bvo
- Startinvesteringen: € 0,36 miljoen. En daarnaast € 0,6 miljoen sloopkosten. Totaal investering aan de start (afgerond): € 1 miljoen
- Servicekosten voor rekening huurder

Resultaten:

- Exploitatie: kostendekkend

Conclusie: dit scenario lijkt beheersbaar.

3.4 Sloop

In dit scenario rekenen we sloop van alle gebouwen door, wat als een referentie geldt. Sloop van gebouw K ligt gezien de cultuurhistorische waarde en de stedenbouwkundige visie niet voor de hand. Sloop van A, r en s is in eerdere scenario's meegenomen.

Belangrijkste uitgangspunten bij dit scenario zijn:

- Sloop 11.430 m² bvo voor € 1,2 miljoen (startinvesteringen)
- Jaarlijkse beheerkosten en zakelijke lasten: ca. € 57.000

Per saldo kost dit in de grondexploitatie t/m 2030 ongeveer € 0,5 miljoen (veroorzaakt door de beheerkosten/zakelijke lasten en rentekosten). Dit kosten niveau kan gezien worden als referentie.

3.5 Overzicht scenario's

In tabel 3 staat een overzicht van de scenario's. In de geheime bijlage bij deze rapportage staat de doorrekening van de scenario's.

Overzicht scenario's	1a	1b	1c	1d	1e	2	3
	aanpassen geheel daarna verhuur	leegstand beheer geheel	kostprijs dekkend geheel	gebouw K, huidige huren	gebouw K, kostprijs dekkende huur	casco verhuur K (kosten dekkend)	sloop referentie
m² wo exploitatie	9.144	9.144	9.144	3.819	3.819	3.819	-
m² bvo sloop	-	-	-	6.656	6.656	6.656	11.430
startinvesteringen (incl. sloop), miljoen	€ 0,7	€ -	€ 0,7	€ 1,1	€ 1,1	€ 1,0	€ 1,2
gemiddeld exploitatiesaldo (miljoen €)	€ -0,25	€ -0,20	€ 0,18	€ -0,11	€ 0,12	€ 0,05	€ -0,06
totaal effect grex medio 2025 t/m 2030	€ -2,3	€ -1,3	€ 0	€ -1,2	€ 0,0	€ -0,0	€ -0,5

Tabel 3. Overzicht doorrekening scenario's

De basis referentie, sloop van alle gebouwen (wat niet het uitgangspunt is) komt uit op totaal ruim € 500.000 aan kosten voor de grondexploitatie (vooral kosten beheer, zakelijke lasten en rentekosten). Kostprijsdekkende huur kan dit tekort verkleinen mits de huurniveau's haalbaar zijn in de markt. Hier gaan we in het volgende hoofdstuk op in.

4 Afweging

4.1 Criteria

De afweging voor een voorkeurscenario kan gemaakt worden op basis van de volgende criteria:

- Cultuurhistorische waarde van het complex. De gebouwdelen r en s (de tussengebouwen) kunnen in alle scenario's worden gesloopt. Het is duidelijk dat handhaven van gebouw K stedenbouwkundig en cultuurhistorisch gewenst is (vormt een ensemble met gebouw B waar de Vechtclub in zit). Het gaat dus in feite alleen of gebouw A wel of niet wordt gehandhaafd.
- Stedenbouwkundige ontwikkelmogelijkheden. Het huidige complex is ongeveer 11.400 m² bvo groot. Het vastgestelde stedenbouwkundige plan gaat uit van totaal ca. 80.000 m² bvo op het terrein (na 2030). Dit geeft de verhouding oud-nieuw weer. In relatie tot al dan niet sloop van gebouw A geldt dat de nieuwbouwontwikkeling eenvoudiger wordt na sloop van A.
- Benodigde (start) investeringen. De scenario's verschillen in benodigde startinvesteringen. Hogere startinvesteringen leveren naast meer risico financieel ook meer tijdrisico op (langere periode uitvoering).
- Financieel (effect voor grondexploitatie, grex). De doorrekening van de scenario's en het effect op de grex is in het vorige hoofdstuk doorgerekend. Het uitgangspunt is minimaal kostendekkend, doch niet negatiever dan het referentie scenario: sloop van alle gebouwen.
- Haalbaarheid markt. Het gaat hier om de haalbaarheid van de huurniveaus in relatie tot de staat van de gebouwen die wordt aangeboden. Bij lagere huren en servicekosten is het eenvoudiger de gebouwen (tijdelijk) te verhuren.
- Snelle beschikbaarheid. Vanuit de huidige groep onderhuurders van de Alchemist is er de wens om na 3 juli weer terecht te kunnen op de locatie. Dit is niet apart gescoord, maar wel het tempo waarmee de bedrijfsruimten weer op de markt kunnen komen na 3 juli 2025.
- Risico gemeente. Het risico voor de gemeente hangt samen met de bandbreedte waarop een tekort kan oplopen. Omdat het een groot complex is zijn investeringen ook hoog en is er een hoge druk om huren te realiseren. Toewerken naar een wat minder groot complex en niet te hoge huren reduceert het risico voor de gemeente.

4.2 Score per criterium en toelichting

In onderstaande tabel zijn de scenario's gescoord op basis van de hiervoor beschreven criteria.

Afweging			1a	1b	1c	1d	1e	2	3
scenario de Alchemist			aanpassen geheel daarna verhuur	leegstand beheer geheel	kostprijs dekkend geheel	gebouw K, huidige huren	gebouw K, kostprijs dekkende huur	casco verhuur K (kostend)	sloop referentie
m² vvo exploitatie			9.144	9.144	9.144	3.819	3.819	3.819	-
m² bvo sloop			-	-	-	6.656	6.656	6.656	11.430
benodigde (start) investeringen (miljoen €)			€ 0,7	€ -	€ 0,7	€ 1,1	€ 1,1	€ 1,0	€ 1,2
kosten t/m 2030 (miljoen €)			€ -2,3	€ -1,3	€ 0,0	€ -1,2	€ 0,0	€ 0,0	€ -0,5
cultuurhistorie			+	+	+	-	-	-	
stedenbouwkundige ontwikkelmogelijkheden			-	-	-	++	++	++	
benodigde investering financieel (grex)			-	0	-	--	--	--	
haalbaarheid markt			-	0	0	+	0	-	
snelle beschikbaarheid			-	+	-	0	0	0	
risico gemeente			--	-	--	0	-	0	
totaal			-----	---	---	--	0	-	

Tabel 4. Afweging scenario's op basis van criteria

- Scenario 1a gehele complex aanpassen en doorverhuren op de huidige voet scoort zeer slecht, ondanks de positieve bijdrage op cultuurhistorisch vlak en snelle beschikbaarheid. De kosten voor de grex zijn hoog.
- Scenario 1b (leegstandsbeheer totale complex) scoort vanwege het financiële effect en risico eveneens slecht.
- Scenario 1c (gehele complex aanpassen en kostprijsdekkende huren rekenen) levert een hoog verhuur risico op en scoort daarom ook slecht.
- Scenario 1d (gebouw K, huidige huurniveau's) scoort negatief, vooral door het financiële effect en tekort op de grex.
- Scenario 1e (gebouw K, kostprijs dekkende huren) scoort neutraal.
- Scenario 2 (casco verhuur gebouw K) scoort licht negatief met name omdat het nog onduidelijk is of het huurniveau in relatie tot wat de huurder extra moet doen in dit scenario haalbaar is.
- Scenario 3: sloop van alle gebouwen is niet realistisch gezien de stedenbouwkundige en cultuurhistorische uitgangspunten. En daarom ook niet gescoord. Het geeft wel een financiële referentie.

4.3 Conclusie

Van de scenario's zijn 1e, en 2 het meest kansrijk: inzetten op tijdelijke exploitatie van gebouw K met kostprijsdekkende huren. Op basis van marktverkenning kan de definitieve keuze dan worden gemaakt.

5 Conclusies

In deze notitie is een analyse gemaakt van de gebouwen “De Alchemist” en de beste omgang daarmee in de periode na 3 juli 2025.

Het is een groot complex van gebouwen (ruim 11.400 m² bvo) met veel achterstallig onderhoud, energielabel D, asbest en veiligheidsproblematiek. Er is een groot risico dat het probleemvastgoed wordt. De afgelopen jaren heeft het complex de gemeente al veel geld gekost.

De belangrijkste kaders en uitgangspunten voor de keuze hoe verder zijn:

- Stedenbouwkundig plan Merwede 2021 en recente stedenbouwkundig onderzoek van Blok 15
- Kostendekkendheid voor de grondexploitatie, waar het complex onderdeel vanuit maakt
- Rekening houdend met de cultuurhistorie van het OPG terrein
- Haalbaarheid voor de markt/doelgroep en bij voorkeur ook voor de onderhuurders van SMOL Belangen B.V.
- Ontwikkelmogelijkheden na 2030 (bij uitgifte van blok 15)
- Beheersbaarheid van risico's

Uit doorrekening van de scenario's en weging op basis van de belangrijkste criteria volgt dat de beste strategie lijkt door te gaan met gebouw K en de overige gebouwen te slopen. Als eerste kan geprobeerd worden om dit gebouw K te exploiteren als bedrijfsverzamelgebouw zoals in De Alchemist ook het geval was, maar dan met hogere huren. Als dit voor de doelgroep niet haalbaar is, dan kan gebouw K tijdelijk verhuurd worden op casco basis.

De andere scenario's: exploitatie op basis van leegstandsbeheer en de huidige huren voor K zijn financieel zeer negatief voor de grondexploitatie.

