

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Sandra van Asperdt	Datum	21 mei 2025
E-mail	s.van.asperdt@utrecht.nl	Kenmerk	30277108
Type brief	Voortgangsbrief	Onderwerp	Scenario's gebouwen de Alchemist
Bijlage(n)	2	Beleidsveld	Groot Merwede

Geachte leden van de raad,

Op 3 april 2025 informeerden wij u in onze [raadsbrief](#) 'Datum ontruiming Alchemist – OPG terrein Merwedekanaalzone' dat wij na het kort geding hebben besloten de ontruiming van de Alchemist (formele handelsnaam: SMOL Belangen B.V.) uit te stellen tot 3 juli 2025. Daarmee krijgen de onderhuurders van de Alchemist een zeer redelijke termijn voor een alternatief. Inmiddels is ook het onderzoek afgerond naar de mogelijke scenario's voor de gebouwen van de Alchemist voor de periode na 3 juli a.s. En namen we op basis van dit onderzoek een besluit over de invulling van de gebouwen.

In deze brief geven we u een update over de huidige situatie, lichten we ons besluit over de invulling van de gebouwen toe en gaan we in op het vervolg.

Update huidige situatie

Op 17 april 2025 stuurden wij u een [raadsbrief](#) over de uitspraak in de bodemprocedure tussen de gemeente en SMOL Belangen. De gerechtelijke procedure heeft geleid tot ontbinding van de huurovereenkomst tussen de gemeente en SMOL Belangen B.V. We proberen zoveel mogelijk van de verschuldigde huur bij SMOL Belangen B.V. te incasseren door middel van beslaglegging. De gemeente voert geen verdere gesprekken meer met SMOL Belangen B.V. Wel heeft zij SMOL Belangen B.V., in het belang van de onderhuurders, de tijd gegeven tot 3 juli 2025 om de gebouwen te ontruimen. Voorwaarden daarbij zijn dat de onderhuurders gebruik kunnen blijven maken van de door hen gehuurde ruimtes en dat SMOL Belangen zich redelijk opstelt ten opzichte van de gemeente.

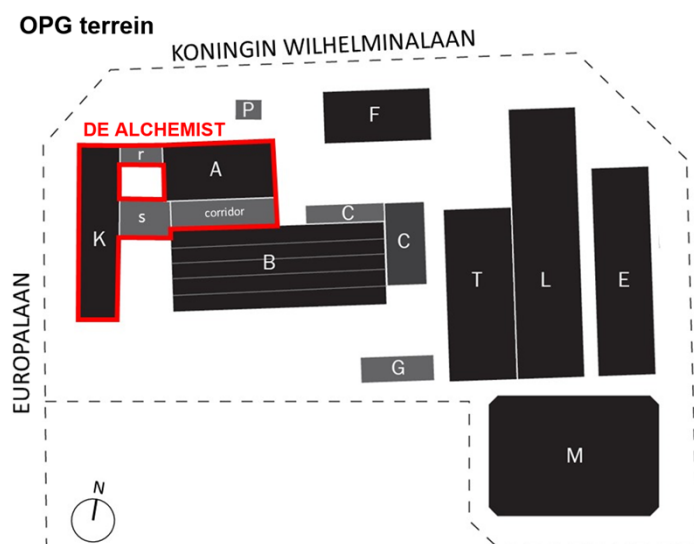
De onderhuurders van de Alchemist zijn door de ontwikkelingen in een vervelende situatie terecht gekomen. De gemeente onderhoudt actief contact met de onderhuurders (via informatiebijeenkomsten, een mailinglijst en periodieke overleggen). Het Makelpunt begeleidt de onderhuurders bij het vinden van vervangende huisvesting. Van de in april bij ons bekende onderhuurders (52) hebben inmiddels ongeveer 45 een oplossing gevonden. De overige

onderhuurders zijn nog op zoek, waarbij de gemeente actief meehelpt. Dit blijft onze aandacht houden de komende periode.

Het positieve bericht dat de meeste onderhuurders een nieuwe plek hebben, heeft ook een keerzijde. De huidige gebouwen van de Alchemist staan inmiddels grotendeels leeg. We hebben inmiddels een leegstandsbeheermaatschappij gevraagd het object extra te beveiligen, in afstemming met SMOL belangen.

Scenario's voor invulling van de gebouwen

In 2004 heeft de gemeente Utrecht het OPG-complex (Onderlinge Pharmaceutische Groothandel) aangekocht als strategische verwerving voor de toekomstige ontwikkeling van de Merwedekanaalzone. De gebouwen A en K, r en s (en corridor tussen A en B) in onderstaand overzicht van het OPG-terrein waren verhuurd aan 'De Alchemist' (SMOL Belangen B.V.).



Voor de gebiedsontwikkeling stelde uw raad op 7 oktober 2021 de [Omgevingsvisie Merwedekanaalzone](#) deel 2 en het [Stedenbouwkundig Plan Merwede](#) vast. Op 24 februari 2022 heeft u het [bestemmingsplan](#) Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1 vastgesteld. Na de vaststelling van de [bestuurlijke lus](#) voor het bestemmingsplan, op 26 september 2024, is het plan inmiddels onherroepelijk geworden. Begin maart 2025 ging de eerste paal de grond in en de verwachting is dat er zonder oponthoud tot 2030 kan worden doorgebouwd aan de 4.250 woningen en voorzieningen van fase 1 van Merwede. De behoefte aan woningen en werkruimte in Utrecht blijft groot dus blikken we zoals aangekondigd in de raadsbrief start en [ontwikkeling Merwede](#) vooruit naar Merwede fase 2 voor het voltooiën van Merwede met de resterende 1.750 woningen in fase 2, aansluitend aan de afronding van fase 1. In de fase tot ontwikkeling worden de bestaande gebouwen zoveel mogelijk in gebruik gehouden om tegemoet te komen aan het tekort aan ruimte voor wonen, werken en voorzieningen in Utrecht.

De juridische situatie rondom SMOL belangen en de vastgestelde ontruimingsdatum van 3 juli hebben het proces om te komen tot een invulling van het terrein in een stroomversnelling gebracht. Daarom hebben we versneld scenario-onderzoek gedaan naar de invulling van de gebouwen waar de Alchemist in gevestigd was. Daarover hebben we ook een second opinion hebben gevraagd (bij onafhankelijk adviesbureau TwynstraGudde) als toets.

De volgende scenario's zijn onderzocht:

1. Doorgaan als bedrijfsverzamelgebouw (gebruik vergelijkbaar als De Alchemist)
 Dit scenario kent een aantal sub-varianten:
 - a. Aanpassen van het geheel en verhuren op huidig huurniveau als bedrijfsverzamelgebouw
 - b. Het hele complex beheren onder leegstandsbeheer
 - c. Het hele complex aanpassen en kostprijsdekkend verhuren
 - d. Doorgaan met gebouw K op basis van de huidige (lage) huren en sloop van gebouw A en gebouwdelen r en s
 - e. Doorgaan met gebouw K op basis van de kostprijsdekkende huren en sloop van gebouw A en gebouwdelen r en s
2. Casco verhuur (van gebouw K)
3. Sloop van het gehele complex (gebouwen A, K en gebouwdelen r en s)

De scenario's zijn doorgerekend en afgewogen op basis van de criteria in onderstaande tabel. Hieruit blijkt dat de *scenario's 1e en 2* haalbaar zijn. De overige scenario's laten aanmerkelijk hogere kosten en risico's zien. Voor nadere toelichting verwijzen we naar het als bijlage bijgevoegde rapport.

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	-	-

Wij hebben gezien de uitkomsten uit de scenario's besloten om gebouw K te handhaven en de overige gebouwdelen te slopen, met als uitgangspunten:

- Tijdelijke exploitatie tot en met 2030;
- Minimaal kostprijsdekkende huren conform ons vastgoedbeleid (die volgens de marktanalyse haalbaar zijn);
- Afhankelijk van de toekomstige huurder(s) verhuren wij gebouw K als kantoorruimten (huidige situatie) of in casco staat (scenario's 1e of 2).

We lichten de belangrijkste criteria en afweging hierna toe.

Cultuurhistorie

Gebouw K heeft grote cultuurhistorisch waarde als (voormalig) hoofdkantoor van de in Utrecht opgerichte en landelijk opererende Onderlinge Pharmaceutische Groothandel. Samen met de karakteristieke bulkhal (gebouw B, de Vechtclub, niet onderdeel uitmakend van de Alchemist) vormt dit een herkenbaar ensemble. Het maakt daarmee deel uit van de geschiedenis van de gezondheidszorg in Nederland. Uit de cultuurhistorische analyse blijkt ook dat gebouw A (welke de functie opslag had) van ondergeschikt belang is.

Stedenbouwkundige ontwikkelmogelijkheden

Stedenbouwkundig onderzoek naar de inpassing van de gebouwen A en K, in relatie tot de doorontwikkeling van dit deel van Merwede (fase 2, blok 15), bevestigt dat inpassing van de bestaande gebouwen positief is voor de identiteit en diversiteit van de gemengde groene stadswijk Merwede.

Ook is gebleken dat er een aanzienlijk beter plan mogelijk is zonder gebouw A (*scenario's 1d, 1e en 2*), met betere inpassing van het geplande hoogteaccent (100 meter hoog), meer verblijfskwaliteit en groen. In deze scenario's wordt de cultuurhistorische waarde van dit deel van het OPG complex geborgd door inpassing in de gebiedsontwikkeling van gebouw K, bulkhal B en gebouw E en M.

Investerings en financieel

De scenario's zijn financieel doorgerekend door ons en tevens door TwynstraGudde in de second opinion. *Scenario 1a* (doorgaan op basis van de huidige situatie) leidt tot hoge exploitatietekorten. Als gevolg van de grote omvang en de staat van het complex zijn hoge investeringen nodig en is er een reëel risico op langdurige leegstand. Als dit nog langer voortduurt is, om binnen de door de raad vastgestelde budgettaire kaders te blijven, bijsturing nodig in ambities (zoals hoeveelheid betaalbare woningen, kwaliteit openbare ruimte). Om dit te voorkomen is het uitgangspunt een budget-neutrale tijdelijke exploitatie.

Bij *scenario 1b* wordt het gehele complex met leegstandsbeheer geëxploiteerd. Dit leidt tot een aanzienlijk tekort vanwege de exploitatiekosten en de lage huren onder leegstandsbeheer.

Scenario 1c betreft een kostprijsdekkende huurberekening. In dit scenario is het leegstandsrisico erg hoog en deze scoort daarom ook slecht. Gezien de lage huren laat het *scenario 1d* tevens een tekort zien. De *scenario's 1e en 2* komen financieel haalbaar uit het onderzoek.

Tot slot is ook een referentie scenario doorgerekend met sloop van het complete complex. Omdat dit niet past in de stedenbouwkundige en cultuurhistorische uitgangspunten is deze niet gescoord.

Haalbaarheid markt

Bij de haalbaarheid in de markt speelt de hoogte van de huur en omgang van het object. Per scenario zijn, op basis van ons vastgoedbeleid, de kostprijsdekkende huren berekend. Deze liggen niet boven naar wat op basis van de marktanalyse haalbaar wordt geacht.

Snelle beschikbaarheid

De gebouwen verkeren in slechte staat en er zijn eerst aanpassingen nodig. Bij de keuze voor K zullen de aanpassingen sneller gaan en beter beheersbaar zijn. Aan het eind van deze brief staat de vervolgplanning weergegeven.

Risico's

Het betreft hier primair de financiële risico's die de gemeente loopt. Zoals hiervoor aangegeven zijn er aanzienlijke kosten- en leegstandsrisico's. Dit is bij focus op gebouw K beter beheersbaar dan wanneer het gehele complex financieel beheerst moet worden.

Overig

Door sloop van A en de tussengebouwtjes kan in de tijdelijke situatie een aantrekkelijker en beter beheersbaar gebied ontstaan. Momenteel wordt er veel overlast ervaren op en rondom het terrein, hebben gebouw A en de tussengebouwtjes diverse onoverzichtelijke, sociaal onveilige, hoekjes. Het terrein kan tijdelijk benut worden voor buitenactiviteiten zoals sport en leisure. Aanpassingen in en rond gebouw K hebben een positief effect op de verhuur- en gebruiksmogelijkheden van gebouw K.

Datum 21 mei 2025
Ons kenmerk 30277108

Samen stad maken

Over de scenario's hebben wij afgestemd met de belangrijkste stakeholders: Vechtclub en de onderhuurders van de Alchemist. We blijven hiermee in gesprek.

In de gesprekken met de onderhuurders bleek dat gebouw K beter wordt gewaardeerd dan gebouw A, zowel om de opzet van het gebouw, de zichtbare ligging aan de Europalaan en het gevoel van onveiligheid in gebouw A. De onderhuurders hebben aangegeven niet zelf een initiatief te kunnen starten om een nieuwe hoofdhuurder te worden. Enkele onderhuurders hebben aangegeven graag later weer terug te keren in het geval er nieuwe verhuurmogelijkheden komen. De gemeente zal hierbij binnen de juridische kaders moeten handelen, wat betekent dat er altijd eerst een Didam publicatie dient plaats te vinden. Na 3 juli zullen de onderhuurders dus altijd eerst een alternatieve oplossing moeten vinden voor de huisvesting, waarbij de gemeente alles in het werk stelt om daarbij te faciliteren: inzet van het Makelpunt, door te zoeken naar ruimten in haar complete vastgoedportefeuille en periodiek overleg.

Second opinion scenario's

TwynstraGudde heeft op ons verzoek een second opinion uitgevoerd op het scenario-onderzoek en ondersteunt de uitkomsten van het onderzoek. De opmerkingen van TwynstraGudde zijn meegenomen in afronding van de rapportage over het scenario-onderzoek. Voor nadere informatie over het scenario onderzoek verwijzen wij naar de bijlagen bij deze raadsbrief (Onderzoek gemeente Utrecht scenario's gebouwen Alchemist en Second opinion TwynstraGudde).

Planning en vervolgstappen

De planning voorziet in de volgende vervolgstappen om zo snel mogelijk één (of meerdere) huurders te vinden voor gebouw K:

mei – augustus 2025	onderzoek en voorbereiding uitvoering (en selectie aannemers)
september 2025	Didam publicatie voornemen verhuur gebouw K
oktober 2025	contractvorming met nieuwe huurder(s);
oktober – december 2025	aanpassen van gebouw K (afgestemd op de huurder(s);
september – december 2025	sloop van de overige delen (A en tussenruimten).

De voorbereidende werkzaamheden om uitvoering te geven aan de scenariokeuze worden in gang gezet. Gezien uw betrokkenheid bij het OPG-terrein, en de panden van de Alchemist in het bijzonder, past het in de planning om met elkaar het gesprek aan te gaan voor het zomerreces.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,