

Aan de gemeenteraad

|                       |                          |                    |                                                                    |
|-----------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Behandeld door</b> | Nikki van Erp            | <b>Datum</b>       | 2 december 2025                                                    |
| <b>E-mail</b>         | nikki.van.erp@utrecht.nl | <b>Kenmerk</b>     | 33924161                                                           |
| <b>Type brief</b>     | Afdoeningsbrief          | <b>Onderwerp</b>   | Afdoening motie M20-2025 Kringloopwinkels<br>behouden voor de stad |
| <b>Bijlage(n)</b>     | 1 (onderaan bijgevoegd)  | <b>Beleidsveld</b> | Ruimtelijke ordening, Circulaire Economie                          |

Geachte leden van de raad,

Op 23 januari 2025 is [Motie M20](#) 'Kringloopwinkels behouden voor de stad' aangenomen. Aanleiding hiervoor was het bericht dat, vanwege herontwikkelingsplannen op de huidige plek, kringloopwinkel De Waarde aan de Veilingstraat 10 zou moeten verdwijnen. De motie draagt aan het college op:

1. Om regie te nemen en aan te sturen op een concrete oplossing voor een nieuwe locatie voor de kringloopwinkel de Waarde.
2. In gesprek te gaan met Kringloopwinkel de Waarde om samen naar geschikte opties te zoeken.
3. Daarbij nadrukkelijk te kijken welke mogelijkheden er zijn in eigen vastgoed van de gemeente Utrecht.
4. Binnen zes maanden een concrete oplossing te presenteren voor een nieuwe locatie voor kringloopwinkel De Waarde.

We hebben, in contact met Kringloop De Waarde, geprobeerd een nieuwe locatie voor de kringloopwinkel te vinden. Daarbij is ook gekeken naar gemeentelijk vastgoed. Helaas komen we tot de conclusie dat het, ondanks inspanningen, nog niet gelukt is een nieuwe plek voor De Waarde te vinden. De Waarde kan langer op hun huidige locatie blijven zitten, in afwachting van de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan Veilingstraat.

### **Over De Waarde**

De Waarde vervult een belangrijke sociale rol in de wijk. De winkel biedt werk aan veel vrijwilligers en is een laagdrempelige plek voor het kopen en inbrengen van spullen, die worden gesorteerd, getest en gerepareerd.

### **Uitgevoerde acties**

In navolging van de motie zijn de volgende acties uitgevoerd:

- Gesprek met De Waarde om de wensen en eisen in kaart te brengen.
- Zoekvraag ingediend bij Makelpunt, die deze maandelijks deelt met vastgoedpartners in de stad. Daaruit kwamen een aantal locaties (zie hieronder) naar voren die zijn onderzocht.

- Meerdere gemeentelijke panden of commercieel vastgoed zijn aangeboden aan, danwel besproken met of bezichtigd door De Waarde (o.a. Koningsweg 2, Jutfaseweg 178, Kanaalweg 29, Australiëlaan 24, Zeehaenkade 50, Europalaan 2).
- Twee locaties bleken kansrijk en zijn uitgebreid onderzocht: Zeehaenkade 50 en Europalaan 2 (gebouw K/oude Alchemist) (voor uitgebreider inzicht in deze twee locaties, zie bijlage 1).
- Naar deze twee kansrijke locaties zijn haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd, inclusief toetsing aan voorwaarden voor kostprijsdekkende huur (bijlage 1).
- Er is onderzocht of er subsidiemogelijkheden zijn om in de huur bij te kunnen springen. Hier zijn momenteel geen subsidies voor beschikbaar.
- Doorlopend is contact onderhouden met De Waarde over de verschillende potentiële locaties en om voortgang te bespreken.

De zoektocht heeft langer geduurd dan de in de motie genoemde termijn van zes maanden. Dit kwam mede doordat De Waarde langer op de huidige locatie kan blijven en twee mogelijk kansrijke locaties nog in onderzoek waren. Beide locaties bleken uiteindelijk financieel niet haalbaar. De Waarde geeft aan minimaal 1.500 m<sup>2</sup> nodig te hebben, met een maximale huur van €120.000 per jaar (incl. servicekosten), bij voorkeur in een woonwijk, goed bereikbaar en nabij het centrum. Dat komt neer op een huurprijs van ca. 60 euro p/m<sup>2</sup> inclusief servicekosten. De huur van (gemeentelijk) vastgoed is vrijwel altijd hoger.

Er is in gemeentelijk vastgoed gezocht naar mogelijkheden, maar ook hier blijkt dat de gevraagde huur te hoog is, de panden te klein zijn, of dat de locatie niet voldoet aan de wensen van De Waarde. Een kringloopwinkel wordt, ondanks het maatschappelijke en sociale karakter, gezien als commerciële organisatie, die past binnen de omgevingsactiviteit 'detailhandel'. Deze activiteit komt in gemeentelijk vastgoed juist weinig voor. Daarom is er vooral gekeken naar grotere bedrijfspanden in gemeentelijk vastgoed. Hierbij moeten we opmerken dat er bij gemeentelijk vastgoed vrijwel altijd sprake moet zijn van een openbare inschrijving, en we dus niet een pand zomaar kunnen gunnen aan één partij.

### **Vervolg**

Er is helaas nog geen geschikte en betaalbare locatie voor De Waarde gevonden. Voorlopig kan De Waarde nog op de huidige plek blijven zitten. De zoektocht loopt dus door, maar het aanbod van dit soort locaties is schaars en huurprijzen in gemeentelijk vastgoed liggen structureel boven het budget van De Waarde. Zonder subsidie is De Waarde vooral aangewezen op locaties die in tijdelijk leegstandsbeheer zijn. Wij blijven ons samen met hen inzetten voor een nieuwe locatie.

Wij vertrouwen erop u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

## Bijlage

### **Zeehaenkade 50**

Deze loods is tot eind 2029 beschikbaar, maar niet direct geschikt voor gebruik als kringloopwinkel. Aanpassing vraagt forse investeringen met een korte terugverdientijd (tot eind 2029). Daarnaast ligt de locatie verder van het centrum en heeft geen detailhandelsbestemming, waardoor een tijdelijke omgevingsvergunning nodig is. De kostprijsdekkende huur en benodigde investeringen maken de locatie financieel onhaalbaar voor De Waarde, die daarom heeft aangegeven liever in te zetten op gebouw K.

### **Eurpalaan 2, (Gebouw K, oude Alchemist)**

Gebouw K staat sinds juli 2025 leeg (zie [Raadsbrief Ontruiming en vervolg gebouwen Alchemist OPG terrein Merwedekanaalzone](#)). In september is een selectieprocedure gestart voor een nieuwe invulling, waarbij inschrijving voor uiteenlopende functies, waaronder een kringloopwinkel, mogelijk was. De Waarde heeft echter geen inschrijving gedaan, omdat zowel de kostprijsdekkende als de markthuurlen boven hun budget liggen.

### **Kostprijsdekkende huur**

We hebben onderzocht of De Waarde in aanmerking kan komen voor een kostprijsdekkende huur, die doorgaans lager ligt dan de markthuurlen. Conform de beleidsnota Vastgoed hanteert de gemeente kostprijsdekkende huren voor beleidsondersteunende partijen, waarbij VGU optreedt als verhuurder en het betreffende beleidsveld als subsidieverstrekker. In de praktijk ligt de kostprijsdekkende huur echter vaak boven €60 per m<sup>2</sup> (zie ook Raadsbrief [Behoeften en \(wettelijke\) kader kostprijsdekkende huur maatschappelijke voorzieningen](#)). Een huurprijs van €60 per m<sup>2</sup> inclusief servicekosten bij een ruimte van minimaal 1.500 m<sup>2</sup> is daarom niet realistisch. Alleen in uitzonderlijke gevallen – bijvoorbeeld bij panden die zijn afgeschreven, nauwelijks worden onderhouden of op korte termijn gesloopt – komt een lager huurniveau voor. Huurverlaging is slechts mogelijk via aanvullende subsidie, maar er zijn momenteel geen gemeentelijke middelen beschikbaar om De Waarde op die manier te ondersteunen.