



RAPPORT VERTROUWELIJK

Rapportage second opinion De Alchemist

In opdracht van Gemeente Utrecht

30 april 2025 | Versie Definitief



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Vraag	4
1.3. Onze Aanpak	4
1.4. Leeswijzer	4
2. Achtergrondinformatie gebouwen en gebiedsontwikkeling	5
2.1. Karakteristieken gebouwen	5
2.2. Stedenbouwkundig plan Merwede	6
2.3. Cultuurhistorische waarde en te behouden gebouwen	8
2.4. Technische staat van de gebouwen A en K	9
3. Scenario's	10
3.1. Overzicht doorrekening van de scenario's door de gemeente Utrecht	10
3.2. Doorrekening van de scenario's door TwynstraGudde	10
3.2.1. Algemene uitgangspunten scenario's	10
3.2.2. Scenario 1: Aanpassen en daarna doorverhuren	12
3.2.3. Scenario 2: aanpassen naar casco verhuur gebouw K en sloop gebouw A	14
3.2.4. Scenario 3: Sloop gebouw K en A	15
3.2.5. Overzicht resultaten berekeningen TwynstraGudde	15
3.3. Beoordeling van de doorrekening van de scenario's door TwynstraGudde	16
4. Validatie van het ambtelijk advies	17
4.1. Criteria	17
4.2. Score per criterium en toelichting	18
4.2.1. Gemeentelijke beoordeling per criterium	18
4.2.2. Beoordeling score per criterium en toelichting door TwynstraGudde	19
4.3. Conclusie op basis van de beoordeling van de varianten	20
4.3.1. De gemeentelijke conclusie	20
4.3.2. Beoordeling van de conclusie door TwynstraGudde	20
Bijlage	21
Markthuur omgeving OPG-terrein	22



1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In 2004 heeft de gemeente Utrecht het OPG-complex (Onderlinge Pharmaceutische Groothandel) aangekocht als strategische verwerving voor de toekomstige ontwikkeling van de Merwedekanaalzone. Het OPG-complex ligt in deelgebied vijf van de Merwedekanaalzone. De plannen voor Merwedekanaalzone omvatten 6.000 woningen en circa 100.000 m² voorzieningen verdeeld over twee fasen. Het OPG-complex maakt onderdeel uit van fase 2. Met fase 2 kan niet eerder worden gestart dan dat fase 1 is afgerond. De verwachting is dat fase 2 rond 2030 gaat starten.

In afwachting van de start van fase 2 zijn de verschillende gebouwen van het OPG-complex de afgelopen jaren tijdelijk verhuurd aan een groot aantal uiteenlopende gebruikers. De gebouwen worden verhuurd met huren passend bij een tijdelijke situatie in verouderde kantoor- en bedrijfsgebouwen. Door vertraging van de planontwikkeling duurt het tijdelijke gebruik van het OPG-complex inmiddels langer dan vooraf beoogd. Vanwege de toekomstige herontwikkeling is er tot op heden bewust voor gekozen om het onderhoud van de gebouwen tot een minimum te beperken.

Delen van het OPG-complex werden door de gemeente verhuurd aan SMOL B.V. (hierna Smol). Sinds mei 2024 betaalde Smol geen huur en servicekostenvergoeding meer aan de gemeente. De gemeente is een gerechtelijke procedure gestart om de huurovereenkomst te ontbinden en is door de rechter in het gelijk gesteld. De gemeente gaat uiterlijk op 3 juli 2025 over tot ontruiming van het pand. De gemeente heeft vervolgens een pand in haar bezit dat niet in gebruik is en pas in 2030 in ontwikkeling wordt genomen. Tot 2030 wordt de gemeente geconfronteerd met de kosten van tijdelijk beheer en onderhoud die ten laste komen van de grondexploitatie.

De doelstelling van de gemeente is om in de tijdelijke situatie (de komende 5 jaar) een goede invulling te geven aan de gebouwen en naar een financieel beheersbare situatie te komen tot aan de gebiedsontwikkeling die gepland staat te gebeuren rond 2030. De gemeente heeft daarom een inventarisatie uitgevoerd naar de mogelijke scenario's voor tijdelijke exploitatie, passend binnen het stedenbouwkundig plan en ontwikkelstrategie Merwede.

De gemeente heeft de volgende mogelijke scenario's onderzocht en in beeld gebracht:

- Scenario 1 Aanpassen van het gebouw en daarna doorverhuren
 - o Variant 1a Aanpassen van alle gebouwen en doorverhuren tegen de huidige huren
 - o Variant 1b Aanpassen van alle gebouwen en doorverhuren onder het uitgangspunt leegstand beheer
 - o Variant 1c Aanpassen van alle gebouwen en doorverhuren tegen een kostprijsdekkende huur
 - o Variant 1d Gebouw K aanpassen en doorverhuren tegen de huidige huren en gebouw A slopen
 - o Variant 1e Gebouw K aanpassen en doorverhuren tegen een kostprijs dekkende huur en gebouw A slopen
- Scenario 2 Gebouw K aanpassen naar een casco gebouw en daarna doorverhuren en gebouw A slopen
- Scenario 3 Sloop van alle de gebouwen van De Alchemist



1.2. Vraag

TwynstraGudde is door de gemeente gevraagd om een second opinion uit te voeren op de scenario's die zijn opgesteld door de gemeente voor de tijdelijke exploitatie. De second opinion gaat in op twee onderdelen:

- Het valideren van de gemeentelijke scenario's voor de omgang met de gebouwen De Alchemist na 3 juli 2025
- Het valideren van het ambtelijk advies aan het bestuur van de gemeente Utrecht voor omgang met de gebouwen De Alchemist na 3 juli 2025

De gemeente heeft haar scenario's en het advies beschreven in het rapport 'Scenario's gebouwen De Alchemist' d.d. 9 april 2025. De gemeentelijke rapportage en de onderliggende documenten vormen de input voor deze second opinion. In deze rapportage is sprake van een globale doorrekening ten behoeve van de scenariostudie.

Deze second opinion wordt uitgevoerd binnen de huidige ontwikkelkaders voor de Merwedekanaalzone. Dat wil zeggen dat de ontwikkelingen in fase 2, waarin De Alchemist is gelegen, pas kunnen starten als fase 1 is afgerond. Een scenario waarin per 3 juli 2025 de ontwikkeling van de gebouwen van De Alchemist hun definitieve vorm krijgen, behoort daarmee niet tot de mogelijkheden.

1.3. Onze Aanpak

Om invulling te kunnen geven aan deze second opinion hebben wij de volgende stappen doorlopen:

- Dossierstudie op basis van de door de gemeente verstrekte documenten.
- Het zelfstandig op basis van de ontvangen documenten globaal doorrekenen van de tijdelijke exploitatie van de panden van De Alchemist ten behoeve van de scenariostudie.
- Het vergelijken van de uitkomsten van de tijdelijke exploitatie met de uitkomsten van de gemeente.
- Het beoordelen van het ambtelijk advies op basis van het dossier en de uitkomsten van de tijdelijke exploitatie.

1.4. Leeswijzer

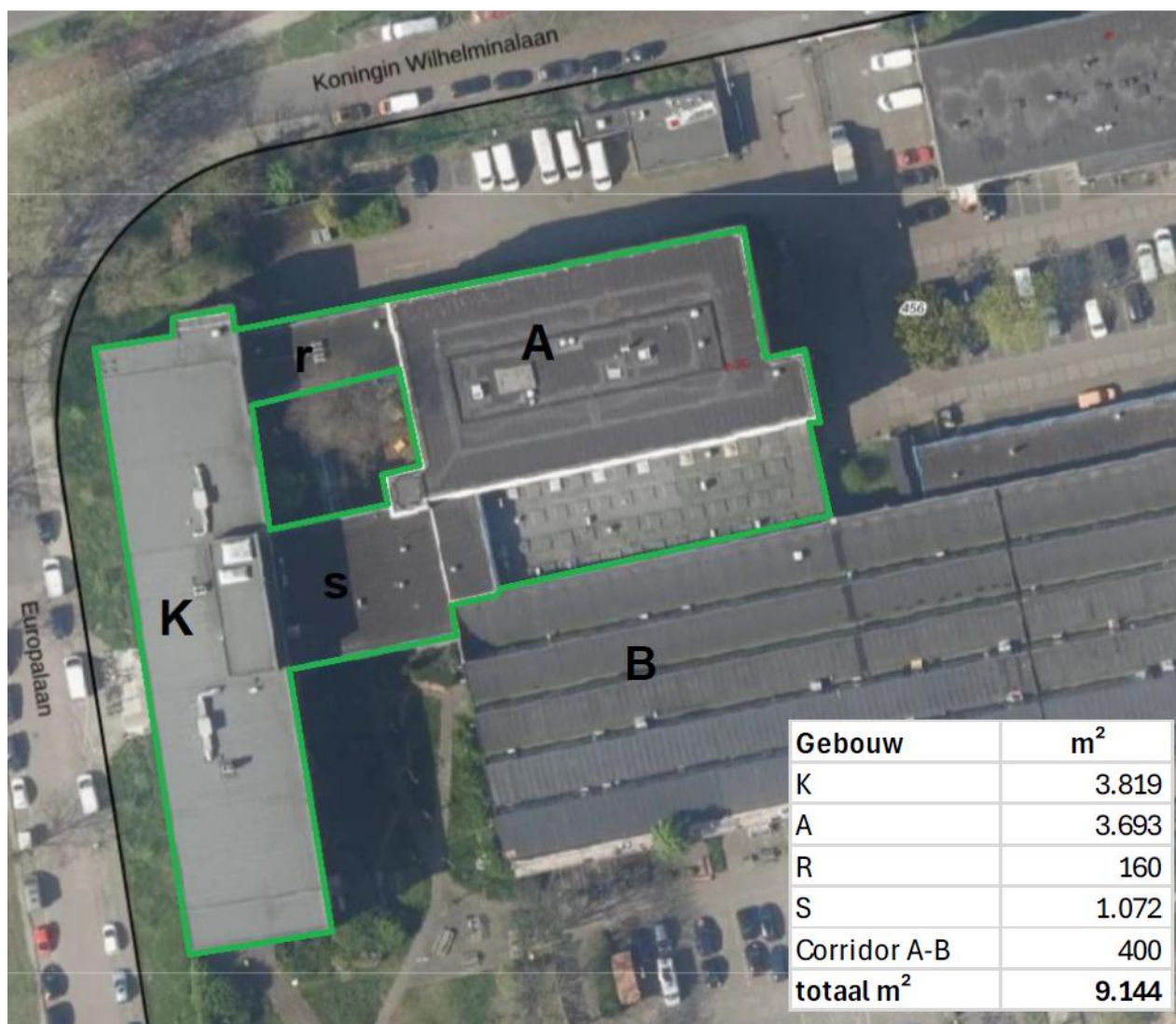
In hoofdstuk 2 beschrijven we achtergrondinformatie over de gebouwen, de gebiedsontwikkeling en het stedenbouwkundige plan. In hoofdstuk 3 beschrijven we de scenario's en presenteren we onze uitkomsten van de doorrekening van de verschillende scenario's en vergelijken we deze uitkomsten met de uitkomsten van de gemeente. In hoofdstuk 4 beoordelen wij het ambtelijk advies op basis van hetgeen beschreven in hoofdstuk 2 en de uitkomsten van verschillende scenario's.



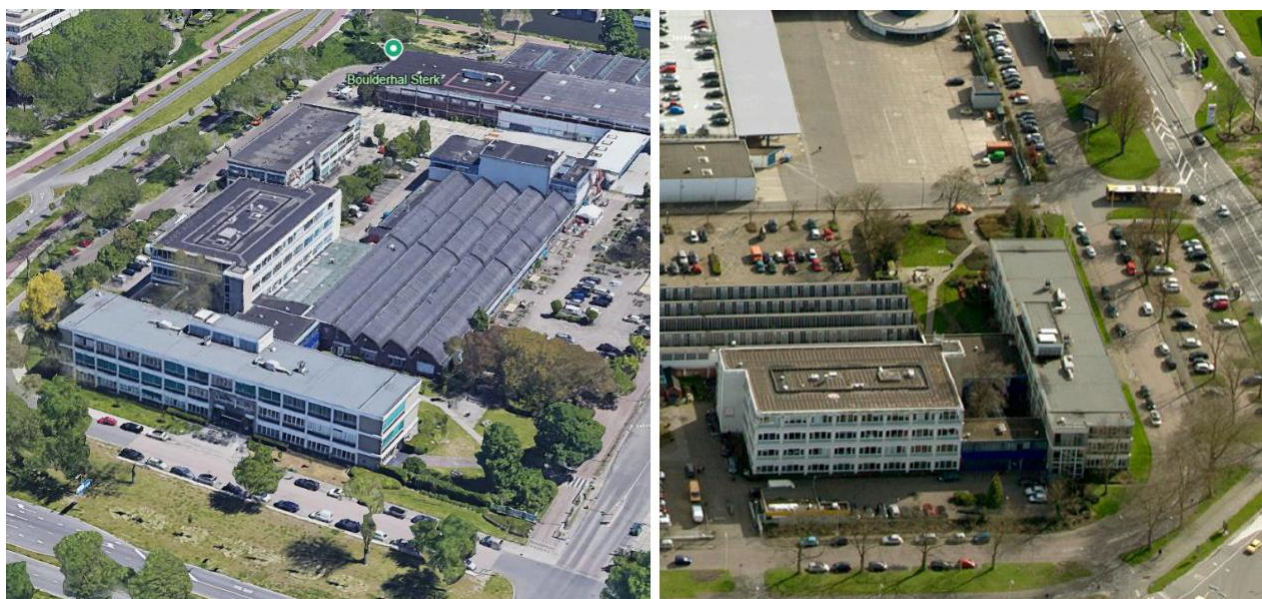
2. Achtergrondinformatie gebouwen en gebiedsontwikkeling

2.1. Karakteristieken gebouwen

De gebouwen waarover het gaat zijn in Figuur 1 met een groene lijn aangeduid. Het gaat om de gebouwen K, A, r, s, en de corridor tussen A en B op het OPG-terrein. Totaal gaat het om 9.144 m² vvo.



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



Figuur 2. Luchtfoto's OPG-terrein.

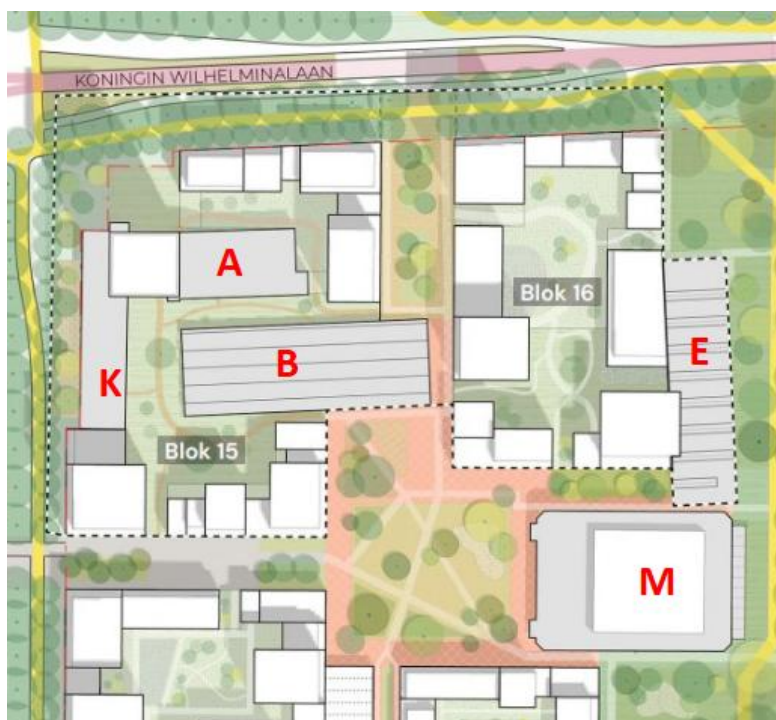
2.2. Stedenbouwkundig plan Merwede

De gebouwen maken onderdeel uit van het [Stedenbouwkundig plan Merwede \(2021\)](#). In Figuur 5 is de locatie met rood omcirkeld. Het Stedenbouwkundig plan Merwede is opgebouwd uit stadsblokken, die ieder op zich zijn samengesteld uit meerdere panden. Het stedenbouwkundig plan geeft niet exact weer hoe de Merwedekanaalzone er straks uit gaat zien, maar bevat wel een voorbeelduitwerking. Per bouwblok volgt de komende jaren een uitgewerkt plan dat door verschillende architecten gaat worden gemaakt. Torens die in de buurt van elkaar staan, moeten zichtbaar van elkaar verschillen. Met name de Europalaan wordt als aandachtspunt genoemd, omdat hoge gebouwen hier veelal in een lijn zullen staan. Dat vraagt om verschil in bouwhoogte en verschijningsvorm. Doel is om niet een 'nieuwe' laag te maken van één gemaximaliseerde standaardhoogte en -vorm.

Het OPG-complex betreft blok 15. De ontwikkelstrategie/-planning van het gebied gaat ervan uit dat ontwikkeling van blok 15 vanaf 2030 plaatsvindt. Uitgangspunt daarbij is dat blok 15 en 16 als één geheel wordt uitgegeven, inclusief de in te passen gebouwen. Naast het uitgangspunt van één blok uitgifte is het realiseren van de hoogteaccenten belangrijk om aan het gewenste bouwvolume te komen en het blok in lijn te ontwikkelen met het stedenbouwkundig plan. Het totale programma van blok 15 is ongeveer 80.000 m² bvo (inclusief bestaande/te handhaven delen).



Figuur 3. Fasering waarbij de gele blokken eind 2030 gereed zijn



Figuur 4. Uitsnede Stedenbouwkundig Plan Merwede t.o.v. OPG-terrein (blok 15 en 16)

In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van inpassing van gebouwen A, K van De Alchemist. Vanwege moeizame tijdelijke exploitatie van de gebouwen A en K is er recent aanvullend stedenbouwkundig onderzoek gedaan door bureau BURA naar de inpassing van de gebouwen A en K. De belangrijkste conclusies van dit onderzoek zijn:

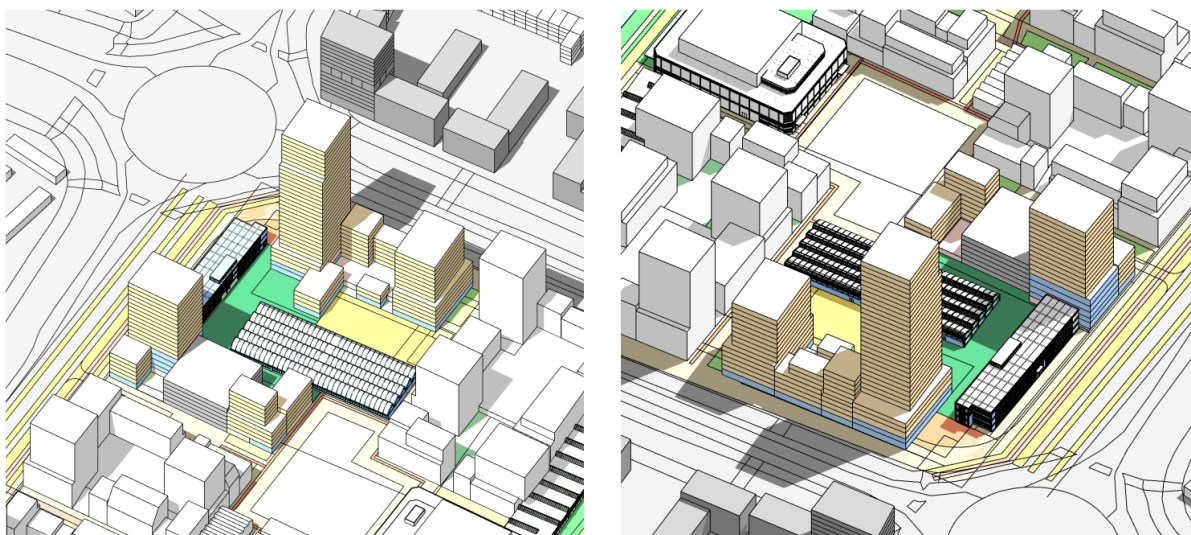
- Zonder gebouw A is er stedenbouwkundig een aanzienlijk beter plan mogelijk. Gebouw A maakt een hoogteaccent en cluster in blok 15 moeilijk te realiseren.



- Zonder gebouw K is er stedenbouwkundig in mindere 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 aan de Europalaan.
- Er ontstaan meerdere ontwikkelclusters, waarbij gebouw K bijvoorbeeld kan worden ontwikkeld in combinatie met het noordelijke cluster (hoge toren).

Omdat gebouw A in slechte staat verkeert en er zonder gebouw A een aanzienlijk beter plan mogelijk is, kan worden overwogen gebouw A nu reeds te slopen. Gebouw K is beter in te passen en kan bijdragen aan de identiteit van het hof. Met betrekking tot gebouw K zal later nog een nadere afweging gemaakt moeten worden tussen slopen en handhaven.

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



Figuur 5. Blok 15 uit verslag Kwaliteitsteam Merwede (23 januari 2025)

2.3. Cultuurhistorische waarde en te behouden gebouwen

De afdeling erfgoed van de gemeente heeft een analyse gemaakt van de cultuurhistorische waarde van de gebouwen van De Alchemist. De belangrijkste conclusies van dit advies zijn onderstaand weergegeven:

Waardering hoofdkantoor OPG - gebouw K

- Gebouw K heeft grote cultuurhistorische waarde als (voormalig) hoofdkantoor van in Utrecht opgerichte en landelijk opererende Onderlinge Pharmaceutische Groothandel (OPG). Het maakt daarmee 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 hoofkantoor (gebouw K) 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 gevelarchitectuur 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 (gebouw K) mét de karakteristieke bulkhal (gebouw B) van belang.

Gebouw A is van ondergeschikt belang.

2.4. Technische staat van de gebouwen A en K

Omdat het pand verhuurd is, is het niet mogelijk aan de binnenzijde bouwkundig onderzoek uit te voeren. In algemene zin geldt voor de technische staat dat de gebouwen technisch op zijn. Zolang installaties functioneren kunnen deze doorfunctioneren maar zodra er wat defect raakt zullen installaties moeten worden vervangen. Enkele voorbeelden ten aanzien van de technische staat van de gebouwen

- De gebouwen A en K hebben energielabel D.
- Het sanitair is technisch op, het moet worden vervangen zodra het defect raakt.
- 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 regelinstallaties zijn technisch op, dit moet worden vervangen zodra het defect raakt.
- Gehele staat van de 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 technisch op.
- De liften in gebouw K doen het niet. In gebouw A doet 1 personenlift het.
- Er is asbest in het pand aanwezig, dat verwijderd dient te worden als het pand wordt herontwikkeld of als tot sloop wordt over gegaan.
- 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.



3. Scenario's

3.1. Overzicht doorrekening van de scenario's door de gemeente Utrecht

De gemeente heeft verschillende scenario's opgesteld en deze doorberekend. De gemeente heeft dit vastgelegd in het rapport 'Scenario's gebouwen De Alchemist' d.d. 9 april 2025. In Tabel 1 zijn de resultaten weergegeven die de gemeente Utrecht heeft uitgerekend.

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 (kostend)	sloop referentie
m² vwo 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)	€ 300.000	€ 100.000	€ 300.000	€ 750.983	€ 750.983	€ 875.688	€ 1.074.420
leegstand risico	25%	20%	25%	15%	15%	15%	
gemiddeld exploitatiesaldo	€ -270.710	€ -201.341	€ 110.331	€ -109.912	€ 60.768	€ 28.058	€ -57.938
totaal effect grex medio 2025 t/m 2030	€ -2.087.012	€ -1.430.897	€ 0	€ -934.834	€ 0	€ -0	€ -456.745

Tabel 1. Overzicht doorrekening scenario's door de gemeente Utrecht

3.2. Doorrekening van de scenario's door TwynstraGudde

Om een beoordeling van de doorrekening te kunnen maken hebben wij zelfstandig ook een doorrekening van de verschillende scenario's en varianten gemaakt. In deze paragraaf beschrijven wij welke algemene uitgangspunten en specifieke uitgangspunten per scenario en variant hebben gehanteerd.

In de bijlage zijn de berekeningen van de scenario's en varianten weergegeven.

3.2.1. Algemene uitgangspunten scenario's

- 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 van 5 jaar.
- De panden A en K verkeren in slechte staat, de installaties zijn aan het einde van hun technische levensduur. Nog 5 jaar tijdelijk exploiteren gaat naar verwachting gepaard met hogere onderhoudskosten dan gebruikelijk.
- De panden nog 5 jaar tijdelijk exploiteren kan alleen als er voorafgaand aan de exploitatieperiode enkele investeringen plaatsvinden.
- In 2023 heeft Arcadis in beeld gebracht welke investeringen en welke onderhoudskosten in de komende 5 jaar te verwachten zijn. Dit is de basis voor de exploitatieberekeningen ('ONDERZOEK EXPLOITATIEKOSTEN OPG-TERREIN 5 + 5 jaar 2023)
- Het externe onderzoek dat in 2024 is uitgevoerd door EWZ-adviseurs, in combinatie met het werkelijk gebruik in 2024 dat door de gemeente is aangeleverd, is de basis voor de berekening van de energiekosten.



- Voor de 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 grondwaarde bij herontwikkeling versus nieuwbouw is 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 en waarden zoals weergegeven in Tabel 2.

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 oppervlaktes voor doorrekening scenario's

- De gebouwen A en K zijn twee verschillende gebouwen. Gebouw K is praktischer ingedeeld met minder onverhuurbare ruimtes en is beter gelegen ten opzichte van gebouw A. Dit is niet iets dat direct tot uitdrukking komt in de huurprijzen met m² maar mogelijk wel in de verhuurbaarheid. Dit verschil tussen de panden is meegewogen bij het inschatten van het verhuurrisico.
- In de panden is asbest aanwezig dat verwijderd moet worden als tot herontwikkeling wordt over gegaan. Voor de tijdelijke verhuur van de panden hoeven niet in alle scenario's kosten gemaakt te worden voor het verwijderen van asbest. Als deze kosten wel gemaakt worden dan is het waardevermeerderend omdat de toekomstige ontwikkelaar deze kosten dan niet meer hoeft te maken. Voor de vergelijking van de scenario's volstaat het nu om te werken met een grove aanname voor deze saneringskosten omdat het door de toekomstige grondwaardestijging niet onderscheidend is in de scenario's van tijdelijke verhuur.
- Bij het investeren in de gebouwen is het belangrijk steeds de vraag te stellen of deze investeringen (op termijn) worden terugverdiend. Het is voor een tijdelijke exploitatie van 5 jaar niet realistisch te veronderstellen dat grote investeringen in installaties in 5 jaar kunnen worden afgeschreven ten laste van de tijdelijke exploitatie. De vraag is daarom of investeringen tot een hogere grondwaarde kunnen leiden zodat de onrendabele investering met oog op de tijdelijke exploitatie door deze (grond)waardestijging kan worden goedge maakt. Indien dit van toepassing is, wordt een toekomstige grondwaardestijging meegenomen in de scenariodoorrekeningen.
- Het uitvoeren van sloopwerkzaamheden door de gemeente zal ertoe leiden dat marktpartijen deze kosten niet meer hoeven te maken, dat resulteert in een hogere grondwaarde voor de gemeente en is als zodanig verwerkt in de scenario's waar dat van toepassing is.
- Er is rekening gehouden met leegstandsrisico's/mutatie risico's.
- De energiekosten blijven een belangrijk aandachtspunt en risico. Door de grote van de gebouwen en de slechte energetische staat, zijn de servicekosten (de werkelijke energiekosten worden immers via de servicekosten doorbelast aan de huurders) zeer gevoelig voor schommelingen van energiekosten.



- In de huidige situatie parkeren de gebruikers op eigen terrein. Als daar wijzigingen in optreden dan kan dan van invloed zijn op de verhuurbaarheid.
- ***In de exploitatieberekeningen zijn de investeringen evenals de kosten voor beheer en onderhoud exclusief de BTW opgenomen. Als er wordt geopteerd voor BTW-belaste verhuur kan de BTW worden verrekend maar stijgen de huurlasten voor de huurders die hun BTW niet kunnen verrekenen. Als er niet wordt geopteerd voor BTW-belaste verhuur zal de BTW als kostenpost in de exploitatieberekening dienen te worden opgenomen met een nadelig effect op het exploitatieresultaat. Bij variant 1b is hierop een uitzondering gemaakt omdat we het hier hebben over leegstandbeheer. Leegstandbeheer gebeurt vaak via een bruikleenovereenkomst waardoor er geen sprake is van huur en dus ook geen BT-belaste verhuur.***

3.2.2. Scenario 1: Aanpassen en daarna doorverhuren

Voor dit scenario zijn verschillende varianten berekend. Deze worden hieronder toegelicht.

Scenario 1a: Aanpassen geheel en doorverhuren op huidig huurniveau

Voor dit scenario geldt dat de gebouwen A en K worden aangepast op een zodanige manier dat de panden nog 5 jaar tijdelijk geëxploiteerd kunnen worden.

Belangrijkste uitgangspunten bij dit scenario zijn:

- Startinvesteringen € 626.750¹
- De kosten voor het beheer en onderhoud zijn gebaseerd op het onderzoek van Arcadis en opgedeeld in drie onderdelen:
 - o **Regulier onderhoud**
 - o **Preventief onderhoud** gelet op de staat van de gebouwen
 - o **Calamiteiten onderhoud** gelet op de technische staat van de gebouwenGelet op de technische staat van de gebouwen moeten verschillende installaties eigenlijk worden vervangen ondanks dat deze nog functioneren. De vervangingskosten kunnen echter niet worden terugverdiend gedurende de tijdelijke exploitatie. Als overgegaan wordt tot herontwikkeling zullen deze installaties naar alle waarschijnlijkheid weer worden verwijderd en vervangen voor een installatie die past bij de toekomstige bestemming. Daarmee is sprake van een grote onrendabele investering. Om dit te ondervangen is in het rapport van Arcadis een post calamiteiten onderhoud opgenomen.
- De energiekosten zijn gelijk aan het verbruik van 2024 plus een prijsstijging van 5%
- 9.144 m² vvo / 11.340 m² bvo (totale complex)
- Een leegstandpercentage van 25%

¹ Gebaseerd op het onderzoek 'ONDERZOEK EXPLOITATIEKOSTEN OPG-TERREIN 5 + 5 jaar' van Arcadis 2023



Resultaat

- Gemiddeld jaarlijks exploitatieverlies: ca. € 240.000
- Totale kosten voor de grondexploitatie incl. renteverliezen: € 2,29 miljoen

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

Leegstandbeheer 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:

- In de berekening van dit scenario zijn geen investeringskosten opgenomen voor aanpassingen aan het gebouw
- Voor beheer en onderhoud wordt op basis van het onderzoek van Arcadis rekening gehouden met:
 - o Regulier onderhoud gelijk aan variant 1a
 - o Preventief onderhoud gelet op de staat van de gebouwen gelijk aan variant 1a
 - o Calamiteiten onderhoud is aanzienlijk verlaagd omdat in deze variant de huurder minder eisen kan stellen aan het pand
- Omdat sprake is van leegstandbeheer worden de kosten verhoogd met 21% BTW
- De energiekosten zijn gelijk aan de helft van het verbruik van 2024 plus een prijsstijging van 5%
- Exploitatie 9.144 m² vvo / 11.340 m² bvo
- We gaat uit van 160 units
- Een leegstandpercentage van 20%

Resultaat:

- Gemiddeld jaarlijks exploitatieverlies: ca. € 185.000
- Totale kosten voor de grondexploitatie incl. renteverliezen: € 1,19 miljoen

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

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

Resultaat:

- Totale kosten voor de grondexploitatie incl. renteverliezen: € 0

1d: Aanpassen gebouw K en daarna doorverhuren op huidig huurniveau en sloop gebouw A

In dit scenario wordt de scope van de exploitatie aangepast naar alleen gebouw K. De overige gebouwen worden gesloopt. In dit scenario wordt dus alleen gebouw K aangepast zodat het nog 5 jaar tijdelijk kan worden geëxploiteerd.

Voor de sloop geldt dat dit kostenverhogend werkt voor de investeringen maar tevens leidt tot een hogere grondwaarde bij verkoop van de kavel in 2030. In feite worden de sloopkosten daarmee 5 jaar eerder gemaakt dan voorzien in de grondexploitatie. Ten opzichte van de grondexploitatie leidt dat tot 5 jaar extra rente over de sloopkosten. Deze rentekosten zijn onder het resultaat meegenomen in de totale kosten voor de grondexploitatie.



Belangrijkste uitgangspunten bij dit scenario zijn:

- Startinvesteringen² in gebouw K € 396.750
- De kosten voor het beheer en onderhoud zijn gebaseerd op het onderzoek van Arcadis en gelijk aan variant 1a echter alleen voor de m² BVO van gebouw K, dus per saldo lager.
- De energiekosten zijn gelijk aan het verbruik van 2024 van gebouw K plus een prijsstijging van 5%
- 3.819 m² vvo / 4.774 m² bvo
- Een leegstandpercentage van 15%
- De sloopkosten voor gebouw A zijn gebaseerd op eenheidsprijzen vermeerderd met een bedrag voor de sanering van asbest.

Resultaat

- Gemiddeld jaarlijks exploitatieverlies: ca. € 100.000
- Totale kosten voor de grondexploitatie incl. renteverliezen: € 1,21 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.

Resultaat

- Totale kosten voor de grondexploitatie incl. renteverliezen: € 0

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

In dit scenario wordt uitgegaan van casco verhuur van gebouw K, waarbij alle installaties worden verwijderd en de huur op een zeer laag basisniveau plaatsvindt. De huurder is zelf verantwoordelijk voor alle services. Er worden dus geen servicekosten in rekening gebracht. Kosten voor het vervangen van de zonwering zijn de verantwoordelijkheid van de huurder. De liftrenovatie wordt wel gedaan voordat het casco wordt opgeleverd. Verder zijn er kosten opgenomen voor regulier onderhoud. Preventief en calamiteitenonderhoud en onderhoudskosten van installaties zijn niet meegenomen.

Voor de sloop geldt dat dit kostenverhogend werkt voor de investeringen maar tevens leidt tot een hogere grondwaarde bij verkoop van de kavel in 2030. In feite worden de sloopkosten van gebouw A en de kosten om gebouw K te strippen 5 jaar eerder gemaakt dan voorzien in de grondexploitatie. Ten opzichte van de grondexploitatie leidt dat tot 5 jaar extra rente over de sloopkosten. Deze rentekosten zijn onder het resultaat meegenomen in de totale kosten voor de grondexploitatie

Belangrijkste uitgangspunten bij dit scenario zijn:

- Startinvesteringen³ in gebouw K € 355.337:
- De kosten voor het beheer en onderhoud zijn gebaseerd op het onderzoek van Arcadis en betreffen alleen het reguliere onderhoud omdat de installaties niet meer in het pand aanwezig zijn
- 3.819 m² vvo / 4.774 m² bvo
- Kostprijsdekkende huur
- Een leegstandpercentage van 15%

² Gebaseerd op het onderzoek 'ONDERZOEK EXPLOITATIEKOSTEN OPG-TERREIN 5 + 5 jaar' van Arcadis 2023

³ Gebaseerd op het onderzoek 'ONDERZOEK EXPLOITATIEKOSTEN OPG-TERREIN 5 + 5 jaar' van Arcadis 2023



- De sloopkosten voor gebouw A zijn gebaseerd op eenheidsprijzen vermeerderd met een bedrag voor de sanering van asbest.

Resultaat:

- Totale kosten voor de grondexploitatie incl. renteverliezen: € 0

3.2.4. Scenario 3: Sloop gebouw K en A

Behoud van gebouwen A en/of K levert in alle scenario's een tekort of in het meest gunstige geval een neutrale exploitatie op. Als gevolg van de risico's die samengaan met de tijdelijke exploitatie van deze panden, te denken aan een groter leegstand of stijgende energiekosten, kan het exploitatietekort snel toenemen.

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. In dit scenario rekenen we de sloop van alle gebouwen door, wat als een referentie geldt.

Belangrijkste uitgangspunten bij dit scenario zijn:

- Sloop 11.430 m² bvo
- De sloopkosten voor gebouw A zijn gebaseerd op eenheidsprijzen vermeerderd met een bedrag voor de sanering van asbest.
- De kosten voor het beheer en onderhoud bestaan uit de zakelijk lasten en de kosten van het terreinonderhoud

Resultaat:

- Gemiddeld jaarlijks exploitatieverlies: ca. € 55.000
- Totale kosten voor de grondexploitatie incl. renteverliezen: € 0,47 miljoen

3.2.5. Overzicht resultaten berekeningen TwynstraGudde

In Tabel 3 worden de resultaten weergegeven van de berekeningen die TwynstraGudde heeft uitgevoerd op basis van de in de voorgaande paragrafen beschreven uitgangspunten.

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 (kostend)	sloop referentie
m ² wo exploitatie	9.144	9.144	9.144	3.819	3.819	3.819	
m ² bvo sloop	-	-		6.656	6.656	6.656	11.430
startinvesteringen (incl. sloop)	€ 658.479	€ -	€ 658.479	€ 1.090.448	€ 1.090.448	€ 1.046.938	€ 1.156.716
leegstand risico	25%	20%	25%	15%	15%	15%	
gemiddeld exploitatiesaldo	€ -247.203	€ -196.997	€ 180.275	€ -105.332	€ 119.682	€ 51.298	€ -57.938
totaal effect grex medio 2025 t/m 2030	€ -2.341.347	€ -1.260.846	€ 0	€ -1.232.429	€ 0	€ -0	€ -467.128

Tabel 3. Overzicht doorrekening scenario's door TwynstraGudde



3.3. Beoordeling van de doorrekening van de scenario's door TwynstraGudde

Vergelijk in op exploitatieresultaat

Als we de uitkomsten van de scenario studie met elkaar vergelijken dan is de conclusie dat de resultaten weinig van elkaar verschillen. In Tabel 4 zijn deze resultaten met elkaar vergeleken.

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 (kostend)	sloop referentie
Resultaten berekening TG	€ -2.341.347	€ -1.260.846	€ 0	€ -1.232.429	€ 0	€ -0	€ -467.128
Resultaten berekening Utrecht	€ -2.087.012	€ -1.430.897	€ 0	€ -934.834	€ 0	€ -0	€ -456.745
Verskil	€ -254.334	€ 170.051	€ -0	€ -297.595	€ 0	€ 0	€ -10.383

Tabel 4 Vergelijking van de uitkomsten tussen de gemeente Utrecht en TwynstraGudde

Alleen variant 1b valt in onze berekening voordeliger uit dan in de berekening van de gemeente. Dat komt met name door gunstigere inschatting van het energieverbruik in de situatie van leegstandsbeheer door ons. In de overige scenario's verwachten wij dat het exploitatieresultaat nog iets nadeliger zal zijn voor de gemeente. De afwijking is het grootst bij variant 1d en wordt veroorzaakt doordat naar ons idee de aanpassingskosten aan gebouw K wat groter zijn dan dat de gemeente heeft ingeschat.

Vergelijking op kostprijsdekkende huren

In de scenario's 1 de varianten c en e en in scenario 2 is sprake van een kostprijsdekkende huur. Omdat onze berekeningen uitgaan van iets hogere aanvangsinvesteringen en iets hogere exploitatielasten liggen ook de kostprijsdekkende huren marginaal hoger dan in de berekening van de gemeente.

Er is door de gemeente een quickscan uitgevoerd naar het niveau van de huurprijzen van panden en locaties vergelijkbaar aan die van de Alchemist. Deze is weergegeven in bijlage Markthuur omgeving OPG terrein.

Uit deze quickscan blijkt dat nergens in Utrecht kantoorruimte te huren is onder de €90,- per m². Zelfs op bedrijventerrein Lage Weide is de ondergrens zo'n €100,- per m². Op een betere locatie elders in de stad is het huurniveau substantieel hoger, al snel ca. €140,- per m². In de wetenschap dat het gebouw De Alchemist 'technisch op' is en ook de afbouw/inbouw matig is, ligt het marktconforme huurniveau wel lager dan het concurrerend aanbod (op vergelijkbare locaties).

De gemeente heeft een marktconform huurniveau op deze quickscan gebaseerd van €90,- tot €110,- per m². Hierbij is het uitgangspunt dat zonwering en lift functioneren (nu niet/nauwelijks). *Let op: dit is niet gebaseerd op taxaties of uitgebreide marktscans.* Op basis van de quickscan komen wij tot een vergelijkbare inschatting van de huurprijs.

De kostprijsdekkende huren voor de scenario's 1 de varianten c en e en in scenario 2, vallen binnen deze bandbreedte.

Een inschatting voor een casco huurniveau is lastiger, omdat dat in de markt minder gebruikelijk is. Hierdoor is er geen marktinformatie beschikbaar. Hiervoor zou een kostendekkende benadering logischer zijn waarbij onderhoud van alle installaties volledig bij de huurder komt te liggen. Een toets in de markt moet uitwijzen of het kostprijsdekkende huurniveau van variant 1c haalbaar is.



4. Validatie van het ambtelijk advies

4.1. Criteria

Ambtelijk is er een afweging tussen de verschillende scenario's gemaakt 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). Het gaat dus in feite alleen over of gebouw A wel of niet wordt gehandhaafd.
- **Stedenbouwkundige ontwikkelmogelijkheden.**
Het huidige complex is ongeveer 11.400 m² bvo groot. Het vastgestelde stedenbouwkundig plan gaat uit van totaal circa 80.000 m² bvo op het terrein (na 2030). Dit geeft de verhouding oud-nieuw weer.
BURA heeft een beoordeling gemaakt van het behoud van de panden A en K in relatie tot een mogelijke update van het stedenbouwkundig plan. De voorkeursvariant toont aan dat de sloop van gebouw A stedenbouwkundige voordelen heeft.
- **Benodigde (start)investeringen.**
De scenario's verschillen in benodigde startinvesteringen. Hogere startinvesteringen brengen niet alleen een groter financieel risico met zich mee, maar ook een tijdrisico door een langere uitvoeringstermijn van de werkzaamheden en daarmee een latere start van de verhuur van het gebouw.
- **Financieel (effect voor grondexploitatie, grex).**
De doorrekening van de scenario's en het effect op de grondexploitatie zijn in het vorige hoofdstuk doorgerekend.
- **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 snel 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

4.2.1. Gemeentelijke beoordeling per criterium

In tabel 5 is de score weergegeven die de gemeente aan de scenario's gegeven heeft.

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 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
benodigde (start) investeringen (miljoen €)	€ 0,4	€ 0,2	€ 0,4	€ 0,8	€ 0,8	€ 0,9	€ 1,1
kosten t/m 2030 (miljoen €)	€ -2,1	€ -1,4	€ 0,0	€ -0,9	€ 0,0	€ -0,0	€ -0,5
cultuurhistorie	+	+	+	-	-	-	
stedenbouwkundige ontwikkelmogelijkheden	-	-	-	++	++	++	
benodigde investering	-	0	-	--	--	--	
financieel (grex)	----	----	0	--	0	0	
haalbaarheid markt	-	0	----	+	+	+	
snelle beschikbaarheid	-	+	-	0	0	0	
risico gemeente	--	-	----	0	-	+	
totaal	-----	---	-----	--	-	+	

Tabel 5. Afweging scenario's op basis van criteria

Toelichting per scenario:

- Scenario 1a:
Aanpassen gehele complex en doorverhuren op huidig huurniveau scoort zeer slecht, ondanks de positieve bijdrage op cultuurhistorisch vlak en snelle beschikbaarheid. De kosten voor de grondexploitatie zijn hoog.
- Scenario 1b:
Beperkt aanpassen van het gehele complex en daarna verhuur onder leegstandbeheer scoort vanwege het financiële effect eveneens slecht.
- Scenario 1c:
Het gehele complex aanpassen en minimaal kostprijsdekkende huur rekenen levert een zeer hoog verhuurrisico op en scoort daarom ook slecht.
- Scenario 1d:
Aanpassen gebouw K en doorverhuren op huidig huurniveau en sloop gebouw A scoort licht negatief, vooral door het financiële effect en het daarmee samenhangende tekort op de grondexploitatie.
- Scenario 1e:
Aanpassen gebouw K en doorverhuren met kostprijsdekkende huur scoort licht negatief vanwege de haalbaarheid in de markt en daarmee het risico voor de gemeente.
- Scenario 2:
Aanpassen naar casco verhuur gebouw K en sloop gebouw A scoort positief vanwege het lagere risicoprofiel (in vergelijking met 1e).
- Scenario 3:
Sloop van alle gebouwen is minder gewenst gezien de stedenbouwkundige en cultuurhistorische uitgangspunten. En is daarom ook niet gescoord. Het geeft wel een financiële referentie waarbij de negatieve kosten bestaan uit rentekosten en tijdelijk beheer van de locatie.



4.2.2. Beoordeling score per criterium en toelichting door TwynstraGudde

Per scenario hebben wij de score per criterium bekeken en onderstaand geven wij een reflectie op de beoordeling door de gemeente. In tabel 6 hebben we met geel gemarkeerd waar wij afwijken van de beoordeling van de gemeente.

Scenario 1 variant a

Wij komen tot een vergelijkbare beoordeling als de gemeente.

Scenario 1 variant b

Wij komen tot een vergelijkbare beoordeling als de gemeente.

Volgens onze berekening scoort deze variant op het onderdeel financieel hetzelfde als variant 1d. Dit heeft echter geen invloed op de totaalscore, aangezien deze variant marginaal beter scoort dan variant 1d.

Scenario 1 variant c

De beoordeling is gelijk aan variant 1a mits een kostprijsdekkende huur realiseerbaar is.

De gemeente schat de haalbaarheid van de kostprijsdekkende huur laag in terwijl deze vergelijkbaar is bij variant 1e waar de gemeente de haalbaarheid positief inschat. Op basis van een quickscan naar de mogelijke huur lijkt een kostprijsdekkende huur haalbaar in beide varianten.

Deze variant zou volgens de redenering van de gemeente marginaal beter moeten scoren dan variant 1a. Dat zien wij niet terug in de beoordeling van de gemeente.

Scenario 1 variant d

Wij komen tot een vergelijkbare beoordeling als de gemeente.

De sloop van gebouw A leidt stedenbouwkundig tot een betere verkaveling en cultuurhistorisch niet tot onoverkomelijke problemen.

Volgens onze berekening scoort deze variant even goed of slecht op het onderdeel financieel als variant 1b. Dit doet echter geen afbreuk aan de totaalscore, aangezien deze variant marginaal beter scoort dan variant 1b.

Scenario 1 variant e

De beoordeling is gelijk aan variant 1d mits een kostprijsdekkende huur realiseerbaar is.

Op basis van een quickscan naar de mogelijke huur lijkt een kostprijsdekkende huur haalbaar in beide varianten.

Wij komen daarmee tot een neutrale beoordeling van deze variant.

Scenario 2

Wij komen in dit scenario tot een andere beoordeling dan de gemeente.

Op het onderdeel financieel plaatsen wij de kanttekening dat deze score alleen '0' kan zijn als de kostprijsdekkende huur ook gerealiseerd kan worden.

Op het onderdeel haalbaarheid in de markt plaatsen wij dezelfde kanttekening en rekenen wij vooralsnog met een '-' omdat er geen toets op de huur kan plaatsvinden.

Daarnaast plaatsen wij een kanttekening bij het cascoverhuren van het gebouw omdat een huurder dat zelf verantwoordelijk is voor alle installaties. Bij de verhuur van kleinere units lijkt dat een ingewikkelde opgave in de praktijk.

Met het oog op voorgaande is wat ons betreft het onderdeel risico gemeente met een '+' te positief beoordeeld.

Wij komen daarmee in totaal ook op een negatievere score voor dit scenario.



Afweging	1a	1b	1c	1d	1e	2	3
scenario de Alchemist	aanpassen	leegstand	kostprijs	gebouw K, huidige huren	gebouw K,	casco	sloop
m² vwo 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	0
haalbaarheid markt	-	0	0	+	0	-	-
snelle beschikbaarheid	-	+	-	0	0	0	0
risico gemeente	--	-	--	0	-	0	0
totaal	-----	---	---	--	0	-	-

Tabel 6, Beoordeling scenario's TwynstraGudde

4.3. Conclusie op basis van de beoordeling van de varianten

4.3.1. De gemeentelijke conclusie

Uit doorrekening van de scenario's en weging op basis van de belangrijkste criteria volgt dat de beste strategie lijkt om door te gaan met gebouw K en de overige gebouwen te slopen. Als eerste kan geprobeerd worden om gebouw K te exploiteren als bedrijfsverzamelgebouw zoals in De Alchemist ook het geval was, maar dan met hogere huren (circa 2,6 x zo hoog). 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 leegstandbeheer en de huidige huren voor K zijn financieel zeer negatief voor de grondexploitatie.

4.3.2. Beoordeling van de conclusie door TwynstraGudde

Op basis van de doorrekening van de scenario's en de weging op basis van de belangrijkste criteria, kunnen wij ons vinden in de ambtelijke conclusie dat het de beste strategie is om:

- gebouw K nog voor 5 jaar te exploiteren als bedrijfsverzamelgebouw zoals dat nu ook het geval was.
- Bij de verhuur uit te gaan van kostprijsdekkende huren
- Pas als zicht is op de verhuurbaarheid van gebouw K, over te gaan tot de investeringen om het gebouw nog voor 5 jaar tijdelijk te kunnen exploiteren
- Over te gaan tot sloop van de overige gebouwen (A, r en s)



Bijlage



Markthuur omgeving OPG-terrein

Adres	Wijk	Bouwjaar	Opp (m ²)	Huur per maand	Jaarhuur	Huurprijs (m ²)
Kanaalweg 22	Transwijk zuid		82	749 €	8.988,00 €	109,61
Europalaan 2	Transwijk zuid	1964	1135	8512 €	102.144,00 €	89,99
Moeder Teresalaan 100	Transwijk noord	1990	4742	77057 €	924.684,00 €	195,00
Weg der verenigde naties 1	welgelegen	1990	387	6450 €	77.400,00 €	200,00
Australielaan 5	Transwijk/ kanaleneiland zuid	1989	415	3804 €	45.648,00 €	110,00
Europalaan 40	Transwijk/ kanaleneiland zuid	2001	4191	73342 €	880.104,00 €	210,00
Europalaan 93	Transwijk/ kanaleneiland zuid	1983	2500	37500 €	450.000,00 €	180,00
Vrieslantlaan 6	Transwijk/ kanaleneiland zuid	1970	55	650 €	7.800,00 €	141,82
Vrieslantlaan 6	Transwijk/ kanaleneiland zuid	1970	28	450 €	5.400,00 €	192,86
Vrieslantlaan 6	Transwijk/ kanaleneiland zuid	1970	172	1575 €	18.900,00 €	109,88
Vrieslantlaan 6	Transwijk/ kanaleneiland zuid	1970	36	330 €	3.960,00 €	110,00
Vrieslantlaan 6	Transwijk/ kanaleneiland zuid	1970	30	385 €	4.620,00 €	154,00
Vliegend Hertlaan 21	Transwijk/ kanaleneiland zuid	2013	76	1921 €	23.052,00 €	303,32
Koningin Wilhelminalaan 3	Transwijk	1980	798		€ 115.710,00	€ 145,00
Savannahweg	bdt Lage Weide	1976	103		€ 10.500,00	€ 101,94
Kaap Hoorndreef	Overvecht	1975	153		€ 21.420,00	€ 140,00
Zonnebaan 39	bdt Lage Weide	1978	371		€ 38.955,00	€ 105,00
Energieweg 1	bdt Lage Weide	1980	713		€ 70.587,00	€ 99,00
Nijverheidsweg 16B	Werkspoorkwartier	1952	620		€ 93.000,00	€ 150,00

Werken met TwynstraGudde betekent samen maatschappelijke transitieën werkend krijgen. Met advies, management en opleidingen helpen we mensen en organisaties bij duurzame veranderingen. Denk aan energie en klimaat, wonen, veiligheid, landbouw, mobiliteit, zorg en onderwijs. Onze kracht ligt in daadkracht. In het creëren van oplossingen die werkbaar zijn én werkbaar blijven. Samen met onze opdrachtgevers - en alle belanghebbenden daaromheen - werken we aan een samenleving die schoon, veilig, gezond en weerbaar is. Zo maken we blijvend impact op morgen.