

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Jelle Boes	Datum	14 november 2024
doorkiesnummer	14030	Kenmerk	12860703
E-mail	jelle.boes@utrecht.nl	Onderwerp	Vervolg update ontwikkelingen huurder Alchemist OPG-terrein Merwedekanaalzone
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Groot Merwede

Geachte leden van de raad,

In afwachting van de ontwikkeling van Merwede (deelgebied 5 van de Merwedekanaalzone) zijn de verschillende gebouwen van het OPG-complex de afgelopen jaren tijdelijk verhuurd aan een groot aantal uiteenlopende gebruikers. In onze [brief](#) van 15 mei 2024 informeerden wij u over de maatwerkgesprekken over een nieuwe huurovereenkomst en servicekosten die wij voeren met de betrokken partijen om de functies van de Vechtclub, Boulderhal en Alchemist te behouden in het gebied. In onze beantwoording van de mondelinge vragen van 10 oktober 2024 gaven wij aan dat we hierover met alle partijen overeenstemming hebben bereikt, behalve met de Alchemist. Omdat wij nog steeds geen afspraak met hen hebben kunnen maken en zij vanaf mei geen betaling meer hebben gedaan van huur- en servicekosten, zien wij ons genoodzaakt om vervolgstappen te ondernemen. Daarover informeren wij u in deze brief.

Gebouwen en functies in Merwede (deelgebied 5 Merwedekanaalzone)

In 2018 is de motie '2018/12: Behoud waardevolle initiatieven in de Merwedekanaalzone' overgenomen en vervolgens hebben wij onderzocht of dit daadwerkelijk haalbaar is. Wij hebben u hierover geïnformeerd via de raadsbrief van 14 december 2018, waarin wij hebben aangegeven dat er zich op het OPG-terrein een aantal functies en bedrijven bevinden die goed inpasbaar zijn in de toekomstige gezonde en levendige stadswijk Merwede. En dat wij streven naar inpassing van deze functies en daarvoor onderzoek doen of de functies ook financieel en ruimtelijk inpasbaar zijn. Inmiddels heeft er in uw raad besluitvorming plaatsgevonden over de plannen voor de Merwedekanaalzone. Op 7 oktober 2021 heeft u de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 en het Stedenbouwkundig Plan Merwede vastgesteld en op 24 februari 2022 is het Chw bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1 vastgesteld. Met de vaststelling van die plannen zijn de waardevolle initiatieven ruimtelijk ingepast in Merwede.

Verlenging huurovereenkomsten na 31-12-2025

Vanwege de toekomstige herontwikkeling is er tot op heden bewust voor gekozen om het onderhoud van de gebouwen tot een minimum te beperken. De gebouwen worden momenteel verhuurd met huren passend bij een tijdelijke situatie in verouderde kantoor- en bedrijfsgebouwen. De huidige huurovereenkomsten lopen per 31 december 2025 af. Het uitgangspunt is (ook na signalen uit uw

raad) om partijen langer op de huidige plek te houden. Daarom is per gebouw door een onafhankelijk extern onderzoeksbureau onderzocht welke onderhoudsmaatregelen en investeringen noodzakelijk zijn voor het langer instandhouden van de gebouwen. De kosten (en daarmee de huurverhoging) verschillen per gebouw doordat ieder gebouw eigen specifieke installaties heeft en omdat de onderhoudsafspraken per gebouw verschillen. De investeringen en het onderhoud zijn noodzakelijk om de gebouwen veilig en functioneel te houden en de werking van de installaties te kunnen garanderen. Het uitgangspunt bij de verhuur op het OPG-terrein is, conform het gemeentelijk beleid, dat we werken met een huur of servicekostenvergoeding die de kosten dekken. Vooral aan de panden waar de Alchemist in is gehuisvest moet, o.a. omdat de installaties allemaal de technische maximale levensduur hebben overschreden, veel gebeuren om ze langer te kunnen verhuren. Ook in het meest minimale scenario zijn de noodzakelijke kosten voor het pand waarin de Alchemist zit erg hoog, waardoor een substantiële verhoging van de huur nodig is indien er een nieuwe huurovereenkomst gesloten wordt na 31 december 2025. Dit gaat dan alleen over de kale huur. Daarbovenop komen nog de servicekosten.

Servicekosten

Aan de gebruikers van OPG worden servicekosten in rekening gebracht op basis van een verdeelsleutel. Deze servicekosten bestaan voor het grootste deel uit energiekosten. Op basis van de werkelijke energiekosten is eind 2023 berekend dat de servicekostenvergoeding vanaf 1 januari 2024 substantieel verhoogd moet worden om de verwachte servicekosten voor het gehele OPG-complex te kunnen dekken en is dit eind 2023 ook zo met de huurders gedeeld. De reden van deze stijging is dat de eenheidsprijzen (landelijk) fors zijn gestegen.

Sinds november vorig jaar hebben we met extra ambtelijke inzet veel gesprekken gevoerd met alle huurders op het OPG terrein en hebben we ons maximaal ingespannen om tot overeenstemming te komen, door:

- Met elke partij maatwerkgesprekken te voeren over de nieuwe huurovereenkomsten (5+5 jaar)
- Met elke partij maatwerkgesprekken te voeren over de verhoging van de servicekosten
- Over 2023 zijn we gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de hogere servicekosten.
- Afrekenen van de servicekosten op basis van de werkelijke kosten
- Mogelijkheid van uitgestelde betaling van de verhoging van de servicekosten in 2024
- Mogelijkheden bieden om de kosten te beperken door een aantal taken door partijen zelf te laten uitvoeren

De maatwerkgesprekken met de betrokken partijen verlopen constructief en met enkele partijen is reeds overeenstemming over de nieuwe huurovereenkomst en op dit moment is met alle partijen overeenstemming over de verhoging van de servicekosten, behalve met de Alchemist.

Skatepark

Met het Skatepark is woensdag 30 oktober een vervolgesprek gevoerd over de stijgende huurkosten. Het volgende gesprek staat eind november gepland, waarin verder wordt gesproken over het gat op de begroting van het Skatepark. We verkennen daarin alle mogelijke oplossingsrichtingen. Er wordt gekeken naar het beperken van de stijging van de lasten, maar ook naar het genereren van meer inkomsten door het Skatepark. Het uitgangspunt van de verhuur op het OPG-terrein is conform het gemeentelijk beleid dat we niet subsidiëren op de huur (of servicekosten), maar werken met een huur of servicekostenvergoeding die de kosten dekken.

De subsidie van het Skatepark is niet standaard gekoppeld aan een stijging van de huur- of servicekosten (zoals dat nergens in de stad het geval is). Bij stijgende kosten kan de subsidie verhoogd worden, maar of dat kan hangt af van de waarde van de organisatie, de manier waarop de subsidie is opgesteld en de beschikbaarheid van budget. Voor 2025 wordt er 33 duizend euro subsidie verleend aan het Skatepark. In samenspraak is tot dit bedrag gekomen, wat ook volledig toegekend is. Zoals gezegd zijn we met het Skatepark in gesprek hoe de inkomsten de komende jaren verhoogd kunnen worden om toe te werken naar een sluitende begroting, met een maximaal subsidiebedrag van 30 duizend euro in 2027 zoals door de raad bepaald in amendement 24/A125.

Servicekostenvergoeding en huurachterstand Alchemist

Vanaf november 2023 is de gemeente in gesprek met de Alchemist over de nieuwe huurovereenkomst en de gestegen energiekosten. In de gesprekken die daarop volgde met de Alchemist is gemeld dat de energiekosten voor 2024 verder op lopen, waarop er door de Alchemist niet meer is gereageerd op ons voorstel. De gemeente zag zich daardoor genoodzaakt om de verhoging van de servicekostenvergoeding voor de Alchemist per 1 juli 2024 (met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2024) in te laten gaan conform de afspraken uit de huidige huurovereenkomst.

De Alchemist heeft over de maanden mei t/m november 2024 geen huur- en servicekosten betaald. De reden waarom de Alchemist de huur niet betaalt, is ons niet bekend. Reeds voordat wij de verhoging van de servicekostenvergoeding hebben doorgevoerd is de Alchemist al gestopt met het betalen van de huur. De betalingsachterstand bedraagt inmiddels ca. € 700.000,-. Voor een deel (ca. 40%) bestaat deze achterstand uit de verhoging van de servicekosten waar de huurder het niet mee eens is. Elke maand dat de huurder niet betaalt, loopt de achterstand op met ruim € 100.000,-. De afgelopen maanden lukte het na meerdere pogingen, zowel schriftelijk als telefonisch, niet om met de Alchemist hierover in gesprek te komen en een regeling te treffen.

Nieuwe aandeelhouder

Op 27 augustus 2024 kregen wij het bericht dat de aandelen van SMOL belangen B.V. (handelsnaam de Alchemist) zijn verkocht. Op 3 september heeft een gesprek plaatsgevonden met de nieuwe aandeelhouder om de toekomst van de Alchemist te bespreken. De nieuwe aandeelhouder heeft aangegeven de voorkeur te hebben voor een zo lang mogelijke toekomst met een maatschappelijk karakter, maar was nog niet op de hoogte van de jaarhuur en voorwaarden voor een eventuele verlenging na 31 december 2025. Na het delen van alle financiële gegevens heeft de nieuwe aandeelhouder gevraagd om een termijn van uiterlijk 3 weken voor het doen van een financieel voorstel. We hebben na herhaaldelijk bellen en mailen op 24 september 2024 bericht gekregen dat de nieuwe aandeelhouder meer tijd nodig heeft. We hebben de aandeelhouder extra tijd gegeven om alsnog een voorstel te doen. Helaas hebben we, ook na verschillende pogingen om in contact te komen, tot nu toe geen voorstel ontvangen. Wij hebben vervolgens zelf voorstellen gedaan voor een betalingsregeling voor de huurachterstand. Maar ook hierop ontvingen wij geen reactie.

Start procedure en mogelijke gevolgen

Omdat we na 3 september 2024 geen reactie ontvingen van de Alchemist en de betaalachterstand inmiddels een dusdanige omvang had aangenomen, waren wij genoodzaakt een bodemprocedure te starten om alsnog tot betaling van de huur- en servicekosten te komen. In de bodemprocedure vorderen we ook beëindiging van de huurovereenkomst. We verwachten dat de bodemprocedure een geruime tijd in beslag zal nemen, omdat de Alchemist inmiddels een advocaat heeft ingeschakeld die verweer zal gaan voeren. De bodemprocedure zou gedurende de gehele resterende looptijd van de

Burgemeester en wethouders

Datum 14 november 2024
Ons kenmerk 12860703

huurovereenkomst kunnen duren. Dit betekent dat de huurachterstand kan oplopen tot meer dan 1 miljoen euro. We ontvingen nadat we de procedure gestart zijn inmiddels bericht dat de Alchemist bereid is over te willen gaan tot betaling van de niet-betwiste deel van de vordering. Tot op heden is nog geen bedrag ontvangen. Wij willen het liefst met de Alchemist tot een minnelijke overeenstemming komen en staan hier ook gedurende de bodemprocedure voor open.

Als er geen regeling wordt getroffen en de rechter de vorderingen van de gemeente toewijst, dan kan de consequentie zijn dat de Alchemist de gebouwen zal moeten verlaten. De Alchemist verhuurt onder andere kantoorruimte aan (onder)huurders die een maatschappelijk karakter hebben. Als gevolg van deze procedure kan het zijn dat deze onderhuurders uiteindelijk ook de gebouwen moeten verlaten. Dit willen wij het liefst voorkomen door met de Alchemist tot een minnelijke overeenkomst te komen.

Er is geen huurrelatie met deze onderhuurders en het is niet bekend onder welke voorwaarden en tot hoe lang zij momenteel een huurovereenkomst hebben. Wij informeren u uiteraard over de vervolgstappen en hoe we omgaan met de onderhurende organisaties die onderdeel zijn van ons beleid en wegen hun belangen mee bij een eventueel vervolg.

De Alchemist is in het verleden onder bepaalde voorwaarden een aanbod gedaan om de huidige huurovereenkomst te verlengen na 31 december 2025. Afhankelijk van de uitkomst van de procedure zullen wij dit heroverwegen.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,