

Nota van Inlichtingen selectie huurder gebouw K OPG-terrein

2 maart 2026

Versie 1

Inhoud

1. Inleiding
2. Vragen en antwoorden
3. Bijlagen

1 Inleiding

De gemeente Utrecht voert een procedure voor selectie van een hoofdhuurder voor gebouw K op het OPG-terrein.

De deelnemende partijen konden tot en met 26 februari 2026 vragen stellen over de selectie en de huurvoorwaarden. Deze vragen worden beantwoord middels een Nota van Inlichtingen. Deze Nota van Inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van de selectieprocedure en worden gemaild naar alle deelnemende partijen.

2 Vragen en antwoorden

Nr.	Betreft	Vraag	Antwoord
1	Maximale omvang indieningsdocumenten	In de selectieleidraad wordt op pagina 11 een maximale omvang van 10 A4 genoemd voor de indiening, terwijl op pagina 13 wordt gesproken over een maximale omvang van 8 A4. Kan worden bevestigd welk maximumaantal pagina's leidend is?	Dit zullen we corrigeren in de selectieleidraad. Ga uit van maximaal 10 A4.
2	Servicekosten	Betreft dit een vast bedrag of vindt periodieke afrekening plaats op basis van nacalculatie?	Het betreft een vast bedrag, zodra er tussenmeters worden geplaatst voor warmte, elektra en water wordt dat aandeel van de servicekosten op basis van nacalculatie bijgesteld.
3	Servicekosten	Worden de servicekosten jaarlijks geïndexeerd (CPI), en zo ja, per wanneer?	Ja, een keer per jaar, 12 maanden na ingangsdatum huur, met CPI-index.
4	Servicekosten	Is een onderliggende kostenspecificatie beschikbaar?	De samenstelling van de servicekosten staat beschreven in de selectieleidraad/huurvoorwaarden. Er is geen kostenspecificatie beschikbaar.
5	Servicekosten	Zijn er plannen om tussenmeters (warmte, elektra, water) te plaatsen?	Ja die worden geplaatst, in principe voor 1 juli 2026.
6	Servicekosten	Hoe wordt omgegaan met eventuele sterk fluctuerende energieprijzen?	Deze energieprijzen zijn niet voorspelbaar, energie is een belangrijk onderdeel van het voorschot servicekosten, dit voorschot is vastgesteld op basis van ervaringscijfers. Indien er in de toekomst forse stijgingen van energieprijzen optreden dan wordt dat aandeel van de servicekosten op basis van nacalculatie bijgesteld.

7	Servicekosten	Kan worden bevestigd dat onder de servicekosten de gebouw gebonden installaties en veiligheidsvoorzieningen vallen, waaronder onder meer de brandmeldinstallatie (BMI), vluchtroutes en overige brandveiligheidsvoorzieningen,	Nee, servicekosten zijn samengesteld zoals in de selectieleidraad is beschreven. De BMI is onderdeel van het gebouw en verantwoordelijkheid verhuurder. Overige veiligheidsmaatregelen etc. is verantwoordelijkheid huurder.
8	Servicekosten	En dat de afdracht verplichting servicekosten bij de omzet gerelateerde huur uitsluitend betrekking heeft op de daadwerkelijk verhuurde vierkante meters?	Ja, voor het aantal verhuurde M2
9	Omzet gerelateerde huur	Kan worden bevestigd dat bij de omzet gerelateerde huur uitsluitend de daadwerkelijk verhuurde vierkante meters worden betrokken in de afrekening, en dat voor niet-verhuurde vierkante meters geen afdracht verplichting richting verhuurder geldt?	JA
10	Omzet gerelateerde huur	Worden de servicekosten bij omzetgerelateerde huur naar rato van daadwerkelijk verhuurde m ² berekend, of over het volledige pand?	Bij omzet gerelateerde huur is dit naar rato verhuurde m2 vvo.
11	Omzet gerelateerde huur	Hoe wordt omgegaan met eventuele tijdelijke leegstand binnen het gebouw?	We gaan ervan uit dat de nieuwe hoofdhuurder het complete pand in gebruik neemt. Het leegstandrisico ligt bij de gemeente in geval van omzet gerelateerde huur. Hierbij kan de gemeente ook zelf partijen/huurders aandragen aan de hoofdhuurder.

12	Omzet gerelateerde huur	Gefaseerde exploitatie Is het toegestaan om de exploitatie gefaseerd op te starten, waarbij niet alle bouwlagen gelijktijdig in exploitatie worden genomen, zolang wordt voldaan aan de uitgangspunten en looptijd van de huurovereenkomst?	Nee, we gaan ervan uit dat de nieuwe hoofdhuurder het complete pand in gebruik neemt en er toezicht op houdt.
13	Bouwkundige staat en onderhoud	Gebruik van bouwdelen Indien delen van het gebouw functioneel minder geschikt zijn voor directe exploitatie, staat het inschrijvers vrij om deze tijdelijk buiten de exploitatie te laten zonder dat dit nadelig wordt meegewogen in de beoordeling?	Nee, alle bouwdelen zijn geschikt voor gebruik.
14	Bouwkundige staat en onderhoud	Is er een recent bouwkundig rapport beschikbaar?	Deze is niet beschikbaar. Recent (2 ^e helft 2025) is er een bouwkundige- en installatietechnische opname gedaan, waaruit is gebleken dat het pand in de basis beschikbaar is voor 5 jaar exploitatie. Uit deze opname volgende de in bijlage 5 selectieleidraad genoemde maatregelen, welke de gemeente zal uitvoeren voor het weer in exploitatie geven van het pand (planning gereed 1 juli 2026). Hierdoor is er sprake van een multi-tenant gebouw klaar voor gebouw.
15	Bouwkundige staat en onderhoud	Kunt u nader specificeren waar en in welke mate asbest aanwezig is?	Asbestinventarisatierapport en Chroom 6 rapportage zijn beschikbaar (bijlagen per email toegezonden). Het pand is de afgelopen jaren in exploitatie geweest ('de Alchemist').

16	Bouwkundige staat en onderhoud	Worden alle installaties voorafgaand aan oplevering technisch gekeurd?	Het gebouw wordt opgeleverd in de staat waarin het zich thans bevindt. In bijlage 5 'Maatregelen gebouw' van de selectieleidraad staat beschreven welke onderhoudsmaatregelen wij nemen, waaronder onderhoud aan de installaties. (uitgezonderd de liften). Aan deze maatregelen ligt een bouwtechnische- en installatietechnische opname ten grondslag. Dit met als doel het pand tot en met 31-12-2030 te kunnen blijven gebruiken.
17	Bouwkundige staat en onderhoud	Kunt u bevestigen wat de status is van de lift(en)? Zijn deze definitief buiten gebruik?	De liften zijn definitief buiten gebruik. Het gebouw wordt verhuurd zonder werkende liften.
18	Bouwkundige staat en onderhoud	Is er een werkende en gekeurde BMI aanwezig en overige vlucht- en brandvoorzieningen?	Er is een werkende BMI aanwezig, welke onderdeel is van het gebouw. Ook de signing voor de vluchtwegen is verantwoordelijkheid verhuurder. Doormeldingen etc. dient huurder zelf te organiseren evenals overige brandvoorzieningen.
19	Opleverniveau	Kan worden bevestigd dat inschrijvers bij aanvang van de exploitatie mogen uitgaan van een instapklare exploitatie van gebouw K, gebaseerd op de in bijlage 5 beschreven maatregelen aan het gebouw, en dat aanvullende investeringen door de exploitant niet noodzakelijk zijn om het gebouw geschikt te maken voor gebruik als multi-tenant bedrijfsverzamelgebouw?	JA v.w.b. bijlage 5 van de selectiedraad. Het gebouw is bij aanvang geschikt als multi-tenant bedrijfsverzamelgebouw. Huurder dient daarnaast zelf, waar nodig, en naar eigen inzicht aanvullende investeringen te doen afhankelijk van zijn verhuurmodel.

20	Parkeren	Hoeveel parkeerplaatsen zijn beschikbaar voor de hoofdhuurder?	Voor parkeren kunnen huurders na 1 juli 2026 terecht op het parkeerterrein achter gebouw K (ca. 50 parkeerplaatsen), toegankelijk vanaf de Wilhelminalaan. Zie bijlage bij deze NVI. Dit parkeerterrein wordt ingericht na de sloop van gebouw A, wat thans plaatsvindt.
21	Parkeren	Wordt het gebruik van parkeerplaatsen contractueel vastgelegd of toegewezen?	Nee, alle gebruikers van het OPG terrein kunnen gratis parkeren op het terrein, dit zolang er parkeerplek is beschikbaar is. Er worden geen parkeerplaatsen toegewezen per individuele huurder. Er kunnen dus geen rechten ontleend worden aan parkeerplaatsen.
22	Aanvraag aanvullende documenten	NEN2580 oppervlaktemeting in Excel format,	NEN 2580 rapportage is beschikbaar.
23	Aanvraag aanvullende documenten	Plattegronden in los pdf-formaat	Wat er aan plattegronden beschikbaar is zit bij de bijlagen van deze NVI, meer is thans niet meer beschikbaar.

3 Bijlagen

De volgende bijlagen zijn aanvullend beschikbaar gesteld:

- 1) NEN2580 meetrapport
- 2) Chroom 6 rapportage
- 3) Asbestinventarisatierapport
- 4) Overzicht parkeerplaatsen