

Selectieleidraad

Europalaan 2 Gebouw K op het OPG-terrein in Merwede



Versie: 13 februari 2026

Kenmerk: Selectieleidraad Europalaan 2 Gebouw K op het OPG-terrein in Merwede
Versie 2.2

Gemeente Utrecht

Postadres: Postbus 8406 3500 RK Utrecht

Telefoon 030-286 59 50

makelpunt@utrecht.nl

Inhoud

1	Uitvraag	3
1.1.	Doel en opzet selectieprocedure	3
1.2.	Achtergrondinformatie te huren object	4
1.3.	Minimum eisen (knock out)	8
1.4.	Randvoorwaarden	8
1.5.	Huurvoorwaarden	8
1.6.	Beoordelingscriteria	10
1.7.	Wijze van beoordelen	11
2	Procedure	12
2.1.	Planning	12
2.2.	Start selectie: Publicatie	12
2.3.	Contact, vragen en informatie	12
2.4.	Vragen over de uitvraag	13
2.5.	Onvoorwaardelijk	13
2.6.	Indienen inschrijving	13
3	De beoordeling	14
3.1.	Selectieteam	14
3.2.	Selectie in 4 fasen	14
	Bijlage 1 Inschrijfformulier	16
	Bijlage 2 Plattegronden	17
	Bijlage 3 Huurvoorwaarden	21
	Bijlage 4 Foto's	24
	Bijlage 5 maatregelen gebouw	27
	Bijlage 6 NEN 2580 oppervlaktes	28

1 Uitvraag

1.1. Doel en opzet selectieprocedure

1. Voor u ligt de selectieleidraad van de gemeente Utrecht (hierna: gemeente) voor Europalaan 2 (3526 KS) te Utrecht gebouw K op het OPG-terrein (ca. 3.300 m² vvo en daarnaast een kelder met opslagruimten totaal ca. 550 m² vvo, samen ca. 3.850 m² vvo).
2. Het doel van deze openbare selectieprocedure is één hoofdhuurder te selecteren (hierna: huurder) en met deze huurder per 1 juli 2026 een huurovereenkomst te sluiten voor een periode tot en met uiterlijk 31 december 2030.
3. Deze selectieleidraad beschrijft de procedure hoe de gemeente de huurder zal selecteren; welke eisen (knock out criteria), randvoorwaarden en wensen (de beoordelingscriteria) de gemeente daarbij heeft, en hoe zwaar de verschillende beoordelingscriteria wegen.
4. Er wordt een openbare procedure gevolgd. Dat betekent dat partijen niet vooraf worden geselecteerd, maar iedereen kan deelnemen. Hoe u kunt inschrijven wordt toegelicht in hoofdstuk 2.
5. Meedoen aan de openbare procedure betekent niet dat u recht heeft op een onderhandeling met de gemeente over gebouw K op het OPG-terrein.
6. De openbare procedure is geen aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012, het ARW 2016 of het aanbestedingsbeleid van de gemeente. Deze regels zijn dan ook niet van toepassing op de openbare procedure.
7. Het staat de gemeente te allen tijde vrij om niet over te gaan tot een gunning, dan wel de openbare procedure stop te zetten, zonder dat inschrijvers aanspraak kunnen maken op een (schade)vergoeding.
8. Alle kosten die u maakt in verband met de selectieprocedure komen voor uw rekening.
9. De gemeente is gehouden aan de Wet open overheid (Woo). Het uitgangspunt van deze wet is openbaarheid van informatie. De inschrijvingen en de persoonsgegevens van de inschrijver worden beschouwd als (bedrijfs)gevoelige informatie en wordt in beginsel niet openbaar gemaakt, tenzij de gemeente daartoe verplicht is, bijvoorbeeld in het kader van de Woo.

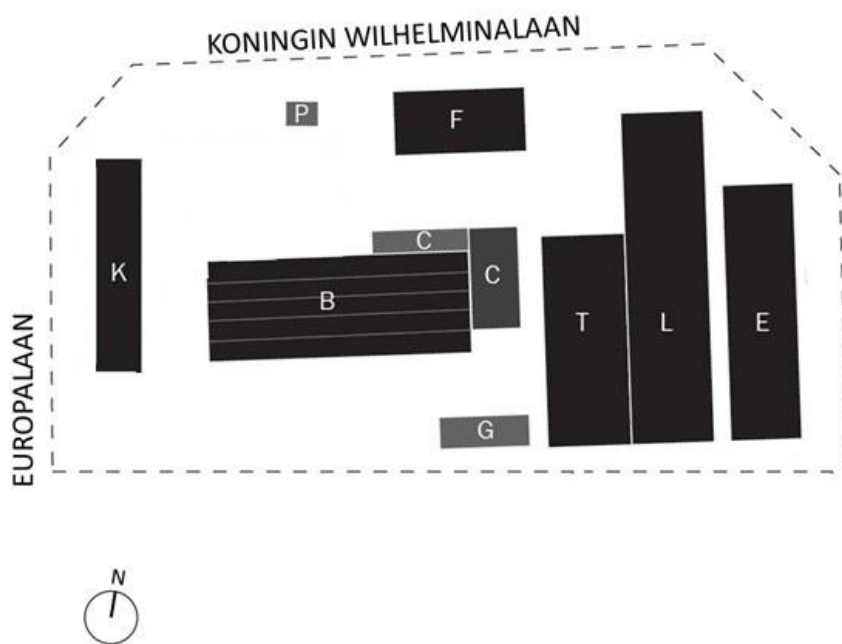
1.2. Achtergrondinformatie te huren object

Het te huren object bevindt zich aan de Europalaan 2 te Utrecht en is onderdeel van de Wijk Merwede.



Figuur 1. Luchtfoto's

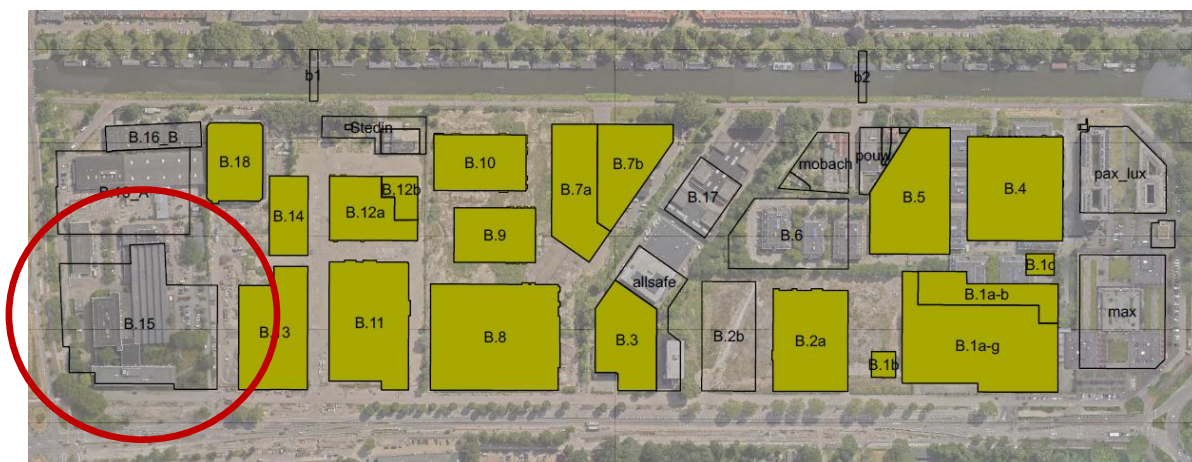
Het gebouw maakt onderdeel van het OPG-terrein, zoals weergegeven in onderstaande figuur. Tussen de gebouwen K en B staan nu nog de gebouwdelen A, r, s. Deze gebouwdelen worden momenteel gesloopt (planning gereed: mei 2026).



Figuur 2. Plattegrond OPG-terrein met gebouw K (na sloop gebouwdelen A, r, s)

Merwede deelgebied 5

In Merwede deelgebied 5 komen tenminste 6.000 woningen. Het pand staat in blok 15 van deze ontwikkeling, welke op de planning staat vanaf 2031. In fase 1 worden er 4.250 woningen gerealiseerd en de bouw is reeds gestart en naar verwachting in 2030 gereed. Vervolgens wordt in fase 2 van Merwede waarschijnlijk ca. 1.750 woningen gerealiseerd.



Figuur 3. Deelgebied 5 met fasering in geel fase 1 aangegeven, waarvan de voorbereidende werkzaamheden en voor sommige bouwblokken de bouwwerkzaamheden reeds zijn gestart. De grijze delen vallen onder fase 2 en het is de verwachting dat de bouwwerkzaamheden zullen starten in 2031.

Gebouw K valt in het beoogde blok 15, waarvan start van de ontwikkeling momenteel in 2030 is gepland. De planning is dat dit blok dan op de markt gezet wordt, inclusief het bestaande vastgoed. Daarom is het mogelijk om de bestaande bebouwing te verhuren tot en met 31 december 2030.



Figuur 4. Verbeelding stedenbouwkundige visie Merwede met rood omcirkeld blok 15 met gebouw K

Gebiedsaanpak OPG-terrein

Op 14 oktober 2025 stelde de gemeente de gebiedsaanpak OPG-terrein (2025 t/m 2030) vast. Zie hiervoor bijgaande [raadsbrief](#).

De gebiedsaanpak houdt in dat de gemeente het beheer, inrichting en gebruik van het terrein (ca. 3,2 hectare) aanpakt, in samenwerking met de huurders en gebruikers in het gebied. Voor de inrichting van het gebied wordt uitgegaan van onderstaand plan. Deze nieuwe inrichting is voor een groot deel gereed voor 1 juli 2026. Onderdeel van de aangepaste terreininrichting is een nieuwe parkeerplaats (op eigen terrein, dus gratis) en een (tijdelijke) tuin tussen gebouw K en B. In de omliggende straten (Europalaan en Wilhelminalaan) geldt betaald parkeren.



Figuur 5. Terreininrichting conform gebiedsaanpak OPG-terrein

Gebouweigenschappen

Gebouw K is gebouwd in 1961 en was onderdeel van het OPG-terrein, een bedrijvencomplex van het voormalige Pharmaceutische Groothandel. Het gebouw werd tot juli 2025 gebruikt als bedrijfsverzamelgebouw (kantoren en creatieve bedrijvigheid). Het gebouw bestaat uit 3 verdiepingen en een (opslag) kelder. In totaal is het verhuurbaar vloeroppervlakte op de verdiepingen samen ca. 3.300 m². De kelder is ca. 550 m². Het gebouw heeft energielabel D.

Voor het gebouw is in december 2024 een NEN2580 oppervlaktemeting uitgevoerd (bijlage 6), die in Excel vorm (op aanvraag) beschikbaar is voor de indieners (ten behoeve van het doorrekenen van business cases).

Het gebouw kent de volgende oppervlaktes:

Samenvatting oppervlaktes gebouw OPG-K				
	m ² gebruiksruimten	aantal units	m ² vvo	m ² bvo
Begane grond	614	20	1.086	1.236
Eerste etage	663	16	1.084	1.233
Tweede etage	956	9	1.134	1.269
Subtotaal	2.232	45	3.304	3.738
Kelder	350	10	553	685
Installatieruimte dak				91
Subtotaal	350	10	553	776
Totaal	2.583	55	3.856	4.514

Totaal gaat het om ca. 3.300 m² vvo vanaf de begane grond en kelder ca. 550 m² vvo.

Op de begane grond zijn op dit moment 20 units aanwezig, zoals aangegeven op de plattegronden in bijlage 2. Op de eerste etage biedt de gemeente de mogelijkheid de open ruimte bij het restaurant (restaurant/keuken zelf niet bruikbaar) in te delen in vijf extra units, zie bijlage 2 (plattegronden). Totaal zijn er dan 16 verhuurbare units mogelijk. De tweede etage (3^e laag van het gebouw) telt 9 verhuurbare ruimten (zie ook foto's bijlage 4).

In de kelder zijn 10 opslagruimten die allemaal afgesloten kunnen worden.

Het parkeren op het OPG-terrein (zie figuur 5) is gratis voor huurders/gebruikers van het OPG-terrein. Het parkeren aan de Europalaan en Wilhelminalaan in de openbare ruimte is betaald parkeren.

Beoogde huurder(s)

De gemeente zoekt een hoofdhuurder voor de periode van 1 juli 2026 tot en met 31 december 2030, die de units ook kan onderverhuren aan diverse partijen.

Huurprijs

Voor de verhuur van dit gebouw biedt de gemeente drie opties:

1. Verhuur tegen een vaste (markt)huurprijs;
2. Verhuur omzet gerelateerd; naar rato van het aantal verhuurde meters¹ tegen een vaste basis huurprijs per m²;
3. Verhuur tegen kostprijsdekkende huurprijs, indien huurder daarvoor naar het oordeel van de gemeente in aanmerking komt op basis van de Beleidsnota Vastgoed 2025-2030.²

Didam-procedure

Eind 2021 heeft de Hoge Raad in het Didam-arrest geoordeeld dat overheidslichamen bij privaatrechtelijk handelen zoals grondverkoop, verhuur of erfpacht gehouden zijn om mededingingsruimte te bieden aan alle potentiële gegadigden in de vorm van een openbare selectieprocedure. Onderhavige procedure is een openbare selectieprocedure. Voor deze verhuur volgen we deze Didam-procedure om via een openbare selectieprocedure de huurder(s) te selecteren.

¹ Afrekening van de huur geschiedt dan op basis van de verhuurde meters

² Zie hoofdstuk B3.2 Beleidsnota Vastgoed 2025-2030

1.3. Minimum eisen (knock out)

Hieronder staan de **knock-out criteria** welke aan uw inschrijving worden gesteld. Voldoet uw inschrijving hier niet aan, dan wordt u uitgesloten van deelname en kan uw initiatie niet worden geselecteerd.

Op het inschrijfformulier (zie bijlage 1) geeft u een verklaring dat u voldoet aan de volgende knock-outcriteria:

- De exploitatie van het gehuurde voldoet aan de randvoorwaarden, zoals omschreven in paragraaf 1.4;
- U gaat onvoorwaardelijk akkoord met de huurvoorwaarden, zoals deze zijn genoemd in paragraaf 1.5 en als bijlage 3 zijn toegevoegd. Zij vormen de basis voor het opstellen van de huurovereenkomst;
- Kennisnemen van en instemmen met de huidige functies op het OPG-terrein;
- Indienen van een plan van aanpak voor de huurperiode tot eind 2030, met een financiële onderbouwing;
- Beëindiging van de huur uiterlijk per 31-12-2030.

1.4. Randvoorwaarden

De gemeente stelt de volgende randvoorwaarden aan de nieuwe invulling (het toekomstige gebruik/ de bestemming) van het gehuurde:

- Huur van het complete gebouw K;
- Het beoogd gebruik past binnen het omgevingsplan, waarbij de invulling met onderhuurders (per geval) van tevoren met de gemeente wordt afgestemd en de gemeente hiervoor van tevoren goedkeuring dient te geven. Zie voor de regels omgevingsplan: [Chw bestemmingsplan](#), [Merwedekanaalzone deelgebied 5](#), [Europalaan fase 1: Regels](#);
- Voor het beoogd gebruik geldt een 7:230a-huurregime. Indien het beoogd gebruik (deels) onder artikel 7:290 BW valt (7:290-winkelruimte regime), wordt niet voldaan aan deze randvoorwaarde.

1.5. Huurvoorwaarden

De uitgangspunten voor de huursom en huurvoorwaarden zijn opgenomen in Bijlage 3. Hieronder worden de voorwaarden toegelicht:

Huurprijs (excl. BTW):

Er zijn drie opties:

1. Markthuur

De huurprijs per m² vvo bedraagt € 90.- voor de begane grond en bovenliggende etages en € 40.- voor de m² vvo kelder. Totaal: € 319.000 per jaar (excl. BTW).

2. Omzet gerelateerde huur

In geval inschrijver opteert voor omzet gerelateerde huur als business units concept geldt dat de maximale huur voor de eindgebruikers (onderhuurders) € 90.- per m² vvo mag bedragen en kan inschrijver een inschrijving doen op het nettobedrag dat per verhuurde meter aan de gemeente wordt afgedragen. De minimale huurprijs bedraagt € 60 per m² (op basis van de kostprijsdekkende huur excl. kelder).

Voorbeeld:

Stel inschrijver heeft 20% aan kosten/fee, dan bedraagt dus de huur voor de gemeente:
€ 90.- x 0,8 = € 72.- per m² vvo

De gemeente vraagt dus om een inschrijving van dit nettobedrag, uitgaande van een maximale huur voor de onderhuurders van € 90.- (marktconforme huur).

3. Kostprijsdekkende huur

De kostprijsdekkende huurprijs bedraagt een vaste prijs van € 198.000.- per jaar excl. BTW (op basis van totaal 3.850 m² vvo). Huurder komt daarvoor alleen in aanmerking indien hij naar het oordeel van de gemeente voldoet aan de voorwaarden voor een 'beleidsondersteunende partij' of een 'maatschappelijk initiatief' als bedoeld in de Beleidsnota Vastgoed 2025-2030.

BTW-compensatie: indien niet geopteerd kan worden voor een met BTW belaste huurprijs wordt de huurprijs ter compensatie van het financiële nadeel dat gemeente hierdoor lijdt verhoogd met 19% bij kostprijsdekkende huur (€ 198.000) en 12% bij markthuurstuur (€ 319.000).

Kosten nutsvoorzieningen en servicekosten

Het pand is aangesloten op het warmtenet en ontvangt vanzelfsprekend elektriciteit en water. De kosten nutsvoorzieningen en servicekosten (hierna tezamen: 'servicekosten'), die aan de gemeente dienen te worden afgedragen, bedragen € 40.- per m² vvo³. Dit bedrag is voor de nutsvoorzieningen en terreinbeheer (o.a. tuinonderhoud). Zaken als internet, schoonmaak, toegangsbeheer zijn hierbij niet inbegrepen en zijn voor rekening van huurder. Wij vragen inschrijver de totale servicekosten voor de eindgebruikers kenbaar te maken, waarbij deze gemaximeerd zijn op € 80.- per m² vvo (excl. BTW). In de servicekosten voor de eindgebruikers dient in ieder geval te zitten schoonmaak, beveiliging en toegangsbeheer.

Indien niet geopteerd wordt voor een met BTW belaste huurprijs worden de servicekosten verhoogd met een BTW-compensatiepercentage van maximaal 21% (in plaats van BTW).

Huuringangsdatum: nader te bepalen afhankelijk van het gereedkomen van het pand na de benodigde aanpassingen. Gemeente gaat nu uit van 1 juli 2026.

Huurovereenkomst

Voorbehoud bestuurlijke goedkeuring voor het aangaan van een huurovereenkomst, waarvan een kredietcheck en Bibob procedure onderdeel kan uitmaken.

³ Voor totale pand: € 154.000

1.6 Beoordelingscriteria

Om de beste inschrijving te bepalen worden beoordelingscriteria gehanteerd. Aan ieder te beoordelen beoordelingscriterium kennen we punten toe. Wordt een inschrijver voor een bepaald criterium als beste beoordeeld, dan krijgt deze inschrijver voor het desbetreffende criterium het maximale aantal punten. De rest krijgt voor hetzelfde criterium een daaraan gerelateerd aantal punten. Per criterium geeft u een onderbouwing van uw plan. De criteria worden onder de tabel uitgelegd.

Beoordelingscriterium	Punten
1. Huurprijs - Vaste (markt) huur (complete pand) - Omzet gerelateerde huur⁴ - Kostprijsdekkende (vaste) huur (complete pand)	50 30 50
2. Servicekosten voor eindgebruikers ⁵ (max € 80) - € 40 - € 55 - € 55 - € 65 - € 65 - € 80	30 20 10
3. Ondernemersplan - Voldoende - Goed - Zeer goed	5 15 20
4. Presentatie (gesprek) - Onvoldoende - Voldoende - Goed - Zeer goed	-10 5 10 15

Toelichting beoordelingscriteria

Beoordelingscriterium 1: huurprijs (excl. BTW)

Inschrijver geeft aan voor welke huurprijs hij/zij opteert.

1. Bij vaste huur gaat het om € 90.- per m² vvo voor de verdiepingen en € 40.- per m² vvo voor de kelder.
2. Bij omzet gerelateerde huur verwacht de gemeente een inschrijving op de netto prijs per verhuurde vierkante meter (dus bijvoorbeeld € 72.- als in het voorbeeld in 1.5 of hoger dan wel lager).
3. Bij maatschappelijke huur geldt de kostprijsdekkende huur van € 198.000.- (op basis van alle meters vvo, inclusief kelder: 3.850 m²).

Beoordelingscriterium 2: servicekosten eindgebruikers (excl. BTW)

De gemeente hecht eraan dat de ruimten betaalbaar zijn. Daarom stellen we een maximaal prijsniveau in voor de servicekosten van € 80.- per m² vvo. In de servicekosten voor de eindgebruikers dient in ieder geval te zitten servicekosten gemeente⁶ (€ 40.- per m²), en door huurder: schoonmaak, beveiliging en

⁴ Bij meerdere inschrijvingen op omzet gerelateerde huur zullen de punten worden verdeeld over de top 3 van hoogste schrijvers met als verdeling: nr. 1: 30 punten, 2: 25 en 3: 20 punten

⁵ Waarvan € 40 per m² servicekosten gemeente. Uit het ondernemersplan moet duidelijk zijn wat de eindgebruikers voor de totale servicekosten krijgen.

⁶ Op basis van totaal 3.850 m² vvo

toegang/sleutelbeheer, signaleren storingen. Wij vragen indiener in het ondernemersplan aan te geven welke (extra) diensten in de servicekosten zijn inbegrepen en de totale prijs voor de eindgebruiker (inclusief de € 40.- servicekosten gemeente).

Beoordelingscriterium 3: Ondernemersplan

De gemeente vraagt een gedegen ondernemersplan in te dienen voor een exploitatietermijn tot en met 2030, inclusief financiële verantwoording. Het ondernemersplan mag maximaal 10 pagina's (A4 formaat lettertype Arial, 10 pt) lang zijn, inclusief bijlagen en eventuele afbeeldingen.

Beoordelingscriterium 4: presentatie

Tijdens een gesprek van maximaal 1 uur wordt het ondernemersplan toegelicht en is er ruimte voor vragen. De gemeente beoordeelt de presentatie beter naarmate u een meer persoonlijke, onderscheidende en overtuigende boodschap kunt neerzetten. Hierbij zal de gemeente letten op de wijze van samenwerking met de gemeente. En er zal gelet worden op het meenemen van de belangen van de onderhuurders in relatie tot het ondernemingsplan.

1.7. Wijze van beoordelen

Het selectieteam, bestaande uit medewerkers van de afdelingen Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie en Vastgoed, beoordeelt uw inschrijving door de inschrijvingen per beoordelingscriterium met elkaar te vergelijken. Aan ieder beoordelingscriterium kent het selectieteam punten toe. Hiervan wordt een verslag gemaakt. Wordt een inschrijver voor een bepaald criterium als beste beoordeeld, dan krijgt deze inschrijver voor het desbetreffende criterium het maximale aantal punten. De overige inschrijvers krijgen voor hetzelfde criterium een daaraan gerelateerd aantal punten.

Is het puntentotaal van de beste inschrijvers na de beoordeling gelijk, dan plaatsen we de inschrijver met de hoogste score op het plan van aanpak/ondernemersplan (3) in de rangorde als hoogste van de beste inschrijvers.

2 Procedure

2.1. Planning

De planning van procedure is als volgt:

Fase	Data
Start selectieprocedure: Publiceren selectieleidraad (minimaal 20 dagen) (makelpunt, vastgoedaanbod). Dit is de 'Didam-publicatie'	16 februari 2026
Uiterste datum stellen van vragen	26 februari 2026
Beschikbaar stellen antwoorden op gestelde vragen (Nota van inlichtingen)	3 maart 2026
Uiterste datum voor inschrijven	9 maart 2026
Presentatie/gesprek van de plannen van aanpak aan selectiecommissie	16 maart 2026 (middag)
Streefdatum voor verzenden brieven – voornemen tot verhuur (voorlopige gunningsbeslissing); en – voornemen tot afwijzing (voorlopige afwijzing).	19 maart 2025
Einde bezwaartermijn (minimaal 20 dagen)	8 april 2026
Ondertekening huurovereenkomst door inschrijver	z.s.m. na 19 maart 2025
Ondertekening huurovereenkomst gemeente	Na einde bezwaartermijn
Huuringangsdatum ⁷	1 juli 2026

De gemeente behoudt zich het recht voor om de aangegeven tijdsplanning te wijzigen. Als de planning verandert, informeren we alle betrokkenen. Inschrijvers kunnen geen rechten ontleen aan deze beoogde planning.

2.2. Start selectie: Publicatie

De selectieprocedure is begonnen door de Selectieleidraad te publiceren op de volgende websites:

- Het Makelpunt van de gemeente Utrecht www.makelpunt-utrecht.nl;
- www.vastgoedaanbod.utrecht.nl;
- [Merwedekanaalzone | gemeente Utrecht](http://Merwedekanaalzone|gemeente Utrecht)
- Website van makelaar CBRE; www.cbre.nl

2.3 Contact, vragen en informatie

Vragen en opmerkingen kunt u enkel schriftelijk indienen via makelpunt@utrecht.nl uiterlijk tot en met de datum die daarvoor is opgenomen in de planning. Wij beantwoorden alle vragen aan alle geïnteresseerden partijen in een nota van inlichtingen. De antwoorden op de binnengekomen vragen en opmerkingen worden met alle partijen schriftelijk gedeeld. De gemeente garandeert niet dat vragen die later binnenkomen nog worden beantwoord. Het is niet toegestaan om contact te zoeken met de Gemeente ter verkrijging van welke informatie dan ook, anders dan op de hierboven omschreven wijze.

⁷ Onder voorbehoud van tijdige ondertekening huurovereenkomst en gereedkomen onderhoudswerkzaamheden

2.4. Vragen over de uitvraag

Er kan alleen contact met de gemeente opgenomen worden ten aanzien van de openbare selectie op de in deze paragraaf omschreven wijze.

Vragen stellen en opmerkingen maken kan door het sturen van een e-mail aan makelpunt@utrecht.nl tot de daarvoor opgegeven datum in de planning. Tot deze datum kunt u doorlopend vragen stellen en/of opmerkingen maken over de tenderprocedure. De gemeente garandeert niet dat vragen die later binnenkomen nog worden beantwoord.

De gemeente **kan** de gestelde vragen doorlopend beantwoorden. De antwoorden worden geanonimiseerd schriftelijk (per e-mail) gedeeld met alle partijen die op de tenderprocedure hebben ingeschreven. De antwoorden worden in elk geval opgenomen in de Nota van Inlichtingen (zie paragraaf 2.1), mits de vragen of opmerkingen tijdig zijn ingediend.

2.5. Onvoorwaardelijk

U verklaart zich door het indienen van uw inschrijving onvoorwaardelijk akkoord met de door de gemeente aan de procedure gestelde voorwaarden en eisen die zijn opgenomen in dit document. Het is daarom belangrijk dat alle elementen uit uw voorgenomen inschrijving, die niet zonder enig voorbehoud voldoen aan de gestelde eisen, maar ook mogelijke alternatieven en, in uw ogen, verbeteringen, door het stellen van vragen, aan het in paragraaf bedoelde selectieteam ter beoordeling worden voorgelegd.

2.6. Indienen inschrijving

Inschrijven voor de selectieprocedure vindt plaats door de inschrijving bij de gemeente in te dienen.

De gevraagde inschrijving bestaat uit:

- a. Het ondertekende inschrijfformulier, waarin u onvoorwaardelijk akkoord gaat met de eisen;
- b. Uw ondernemingsplan (inclusief financiële verantwoording), met een lengte van maximaal 8 x A4;

U kunt de inschrijving **uitsluitend** indienen door deze per e-mail te sturen naar makelpunt@utrecht.nl tot en met 9 maart 2026, 23:59.

Na deze datum en dit tijdstip is het niet langer mogelijk om de gevraagde informatie te verzenden en is het derhalve niet meer mogelijk in te schrijven. Het op tijd verzenden van de gevraagde informatie is geheel uw eigen verantwoordelijkheid, begin daarom ruim op tijd!

Informatie die op een andere wijze - bijvoorbeeld via post of persoonlijk overhandigd - wordt ingediend of naar een ander e-mailadres worden gestuurd, accepteren wij niet en wordt terzijde gelegd.

Uw inschrijving is minimaal 90 dagen geldig na de datum waarop u de gevraagde informatie verzonden heeft en geldt tijdens deze periode als een onherroepelijk aanbod. U gaat er mee akkoord dat u de gestanddoeningstermijn van uw inschrijving, in het geval een kort geding aanhangig wordt gemaakt, verlengt tot minimaal twee weken na de datum van de uitspraak in het kort geding.

3 De beoordeling

De beoordeling van de inschrijvingen vindt plaats in fasen.

3.1. Selectieteam

Een selectieteam van de gemeente beoordeelt de inschrijving. Dit team bestaat uit medewerkers van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie en Vastgoed van de gemeente. Dit selectieteam beoordeelt alle inschrijvingen en brengt op basis daarvan een advies uit.

3.2. Selectie in 4 fasen

Fase 1: Toetsen ontvangen informatie

Het selectieteam toetst of alle informatie die ingeleverd moest worden tijdig en op de juiste wijze is ingeleverd en volledig is. Inschrijvers die niet aan deze eisen voldoen, worden uitgesloten van de tenderprocedure.

Fase 2: Selectie

Van de inschrijvingen die in Fase 1 voldoen aan de eisen selecteren we de beste inschrijving. Dit doen we op de in paragraaf 1.6. beschreven wijze aan de hand van de beoordelingscriteria die in het plan zijn uitgewerkt. Indien inschrijver voldoet aan de criteria zoals genoemd in 1.3 (knock out) zal deze worden uitgenodigd voor het gesprek op 16 maart 2026 (middag).

Een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid kan onderdeel uitmaken van de besluitvorming. Bibob staat voor 'Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur'. Met de Wet Bibob wil de overheid voorkomen dat een bepaalde vergunning die zij afgeeft wordt misbruikt voor criminele activiteiten. De gemeente is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van een Bibob-onderzoek verkrijgt, mee te wegen in de besluitvorming.

Fase 3: Contractvorming

Komen het selectieteam van de gemeente en de in Fase 2 voorlopig als hoogste geselecteerde inschrijver tot overeenstemming en is er gedurende de hierboven genoemde termijn geen reactie binnen gekomen dat een partij zich niet kan verenigen met de selectie van de geselecteerde inschrijver, dan ontvangt die inschrijver de huurovereenkomst om te ondertekenen.

Stuurt de voorlopig geselecteerde inschrijver de huurovereenkomst niet tijdig ondertekend terug naar de gemeente, dan heeft de gemeente het recht af te zien van de voorlopige gunning. De gemeente is dan bevoegd om de overeenkomst ter ondertekening aan te bieden aan de volgende inschrijver, welke op basis van de beoordelingscriteria zoals genoemd in paragraaf 1.6 in aanmerking komt. Pas na de ondertekening van de huurovereenkomst door zowel de geselecteerde inschrijver als de gemeente is de selectie definitief en komt een overeenkomst tussen de geselecteerde inschrijver en de gemeente tot stand.

Fase 4: Oplevering gebouw

Nadat de huurovereenkomst is ondertekend, zal de gemeente het pand gereed maken voor gebruik van de geselecteerde inschrijver. De ingangsdatum van de overeenkomst is opgenomen in de planning.

Bijlagen:

1. Inschrijfformulier
2. Plattegronden
3. Huurvoorwaarden
4. Foto's gebouw
5. Maatregelen gebouw
6. NEN 2580 oppervlaktes

Bijlage 1 Inschrijfformulier

Hierbij schrijf ik mij in en meld ik mij aan als deelnemer/beoogde contractspartij:

Inschrijver / Organisatie / potentiële huurder:

Contactpersoon :

Nummer van inschrijving in het handelsregister (Kamer van Koophandel) (indien van toepassing):

.....

E-mail:

Telefoon:

Website (indien van toepassing):

Adres:

Postcode, plaats:

• **Ik verklaar hierbij te voldoen aan de in paragraaf 1.3 en 1.4 gestelde eisen en randvoorwaarden:**

- Kennisnemen van en instemmen met de huidige functies op het OPG-terrein;
- Huur van het complete gebouw K;
- Het beoogd gebruik past binnen het omgevingsplan, waarbij de invulling met onderhuurders (per geval) van tevoren door de gemeente wordt goedgekeurd;
- Beëindiging van de huur uiterlijk per 31-12-2030;
- Voor het beoogd gebruik geldt een 7:230a-huurregime. Indien het beoogd gebruik (deels) onder artikel 7:290 BW valt (7:290-winkelruimteregime), wordt niet voldaan aan deze randvoorwaarde;
- Indienen van een plan van aanpak, met een financiële onderbouwing

• **Ik ga akkoord met de huurvoorwaarden, zoals deze zijn genoemd in paragraaf 1.5:**

- Keuze huurprijs (excl. BTW):
 - ☐ Vaste markthuur voor totale pand: € / jaar (minimaal € 319.000)
 - ☐ Omzet gerelateerde huur, netto voor de gemeente: € per m² vvo (minimaal € 60)
 - ☐ Kostprijsdekkende huur (€ 198.000 per jaar, op basis van 3.850 m² vvo)
- Servicekosten eindgebruiker €..... per m² vvo, excl. BTW (waarvan € 40 per m² vvo gemeente op basis van 3.850 m² vvo, totaal € 154.000)
- BTW afspraken in geval van niet opteren voor BTW belaste huur
- Alle huurvoorwaarden in bijlage 3
- Start huur per 1 juli 2026, onder voorbehoud van tijdig gereedkomen onderhoudswerkzaamheden

Naam:

Datum:

Handtekening:

Bijlage 2 Plattegronden

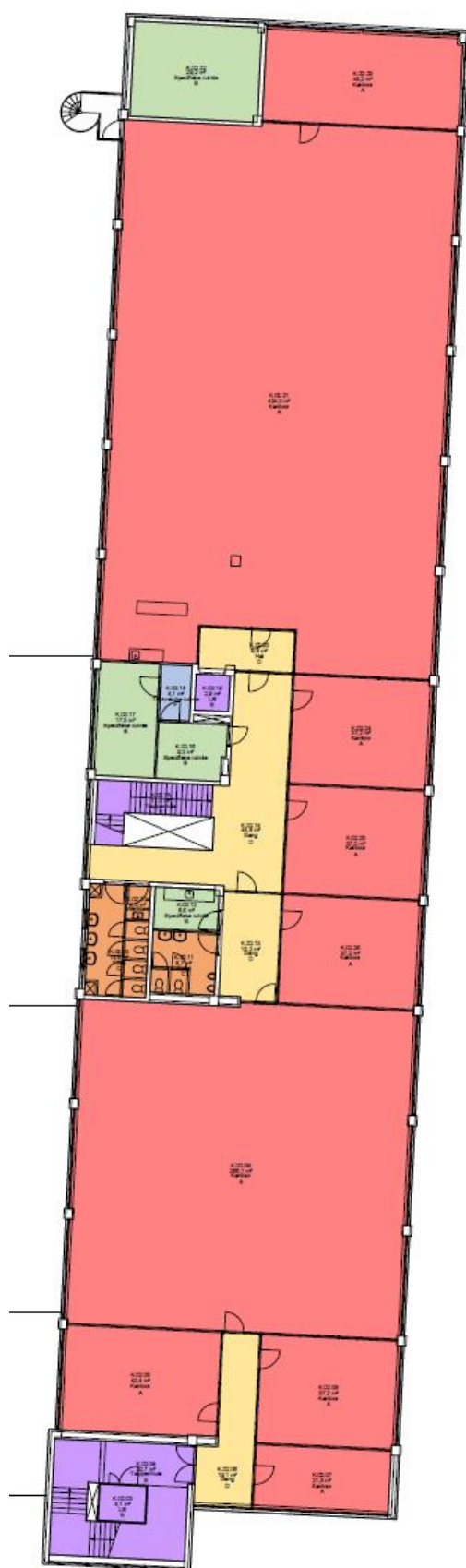
Begane grond:



Eerste verdieping (met mogelijk 5 extra units):



Tweede verdieping (laag 3):



Kelder:



Bijlage 3 Huurvoorwaarden

Gehuurde	Kantoor/bedrijfsruimte, gelegen aan de Europalaan 2 te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R nummer 456, ter grootte van ca. 3.850 m2 VVO (waarvan 550 m2 VVO kelder);
Overeenkomst	Model gemeente Utrecht, gebaseerd op ROZ ex BW 7:230a, waarop de Algemene Bepalingen van toepassing zijn, aangevuld met bijzondere voorwaarden.
Algemene Bepalingen	"ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW" gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 5-3-2025 en aldaar ingeschreven onder nummer 8/2025.
Bestemming	Kantoor/Bedrijfsruimte in de categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten functiemenging en creatieve bedrijvigheid.
Ingangsdatum	Vooralsnog 1 juli 2026
Huurtermijn en opzegtermijn	Deze overeenkomst gaat in op de Ingangsdatum, en wordt aangegaan voor bepaalde tijd tot uiterlijk 31-12-2030.
Betaaltermijn	Per maand vooraf
Huurprijs	De aanvangshuurprijs van het gehuurde zoals opgenomen in artikel 1.5 (prijspel 2026, excl. BTW).
BTW	1. Over de huurprijs wordt omzetbelasting in rekening gebracht. Indien door huurder niet geopteerd kan worden voor een BTW belaste huurprijs, lijdt verhuurder BTW schade. Zie aanvullend artikel 1.5. 2. Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl Partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 21.1 van de Algemene Bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en worden deze vergoedingen bij voorbaat vastgesteld op nader te bepalen % van de alsdan actuele huurprijs.
Huurverhoging	Conform Algemene Bepalingen. Indexering van de huurprijs, en servicekosten worden jaarlijks, voor het eerst op 1 juli 2027 verhoogd op basis van het CPI-prijnsindexcijfer zoals wordt gepubliceerd door het CBS.
Servicekosten	De servicekosten worden afgerekend op basis van € 40 per m² vvo (€ 154.000 per jaar voor het complete pand). Bij omzet gerelateerde huur is dit naar rato van verhuurde m2 vvo. In de servicekosten gemeente is inbegrepen: warmte, elektra, water, terrein onderhoud,

	terrein beveiliging (geen gebouw beveiliging, dit is een verantwoordelijkheid voor huurder), administratie. Indien er tussenmeters geplaatst worden (warme, elektra, water) kan de hoogte van de servicekosten in overleg met huurder worden bijgesteld (waarbij hogere servicekosten worden uitgesloten). Ook op de servicekosten is indexering (CPI index) van toepassing. Indien niet wordt geopteerd voor een BTW-belaste verhuur en geen tussenmeters zijn geplaatst, wordt over de servicekosten een btw-compensatiepercentage van maximaal 21% gerekend (in plaats van BTW).
Bankgarantie/waarborgsom	€ 40.000, ter dekking servicekosten van eventuele schade voor de gemeente
Opleverniveau	Het pand wordt opgeleverd in de staat waarbij het zich thans bevindt, met als optie 5 extra units op de eerste etage (zie bijlage 2). De gemeente zal voor oplevering groot onderhoud uitvoeren aan het pand conform de lijst in bijlage 4: maatregelen gebouw.
Bijzondere bepalingen	- Verzekering tegen brand- en vliegtuigschade geschiedt door en voor rekening van verhuurder. - Herstel van door derden veroorzaakte schade aan het gehuurde ten gevolge van inbraak, vandalisme en/of brandstichting is voor rekening van huurder (tenzij gedekt door opstalverzekering). - Huurder dient zelf voor een eigen inboedelverzekering te zorgen. - In het gebouw is asbest aanwezig, asbest en milieu artikel uit Model 230a. - Onderhuur: Verhuurder verleent medewerking aan onderhuur, waarbij de gemeente mede bepaalt welke onderhuurders in het pand komen (eerst overleg met gemeente, gemeente mag instemming in redelijkheid niet onthouden) - Het gebouw wordt verhuurd zonder werkende lift(en). - Geen aansprakelijkheid/gebrek bij bouwoverlast of overlast van dak- en thuislozen. - Het OPG-terrein is open van 07:00 in de ochtend tot 01:00 in de nacht. Het open karakter kan leiden tot overlast. Huurder is zich hiervan bewust. De gemeente heeft op 14 oktober 2025 een gebiedsaanpak vastgesteld, op basis waarvan in het terrein wordt geïnvesteerd en gewerkt aan beheersbaarheid en veiligheid. Zie: Raadsbrief gebiedsaanpak OPG-terrein Merwedekanaalzone Utrecht - iBabs Publieksporaal

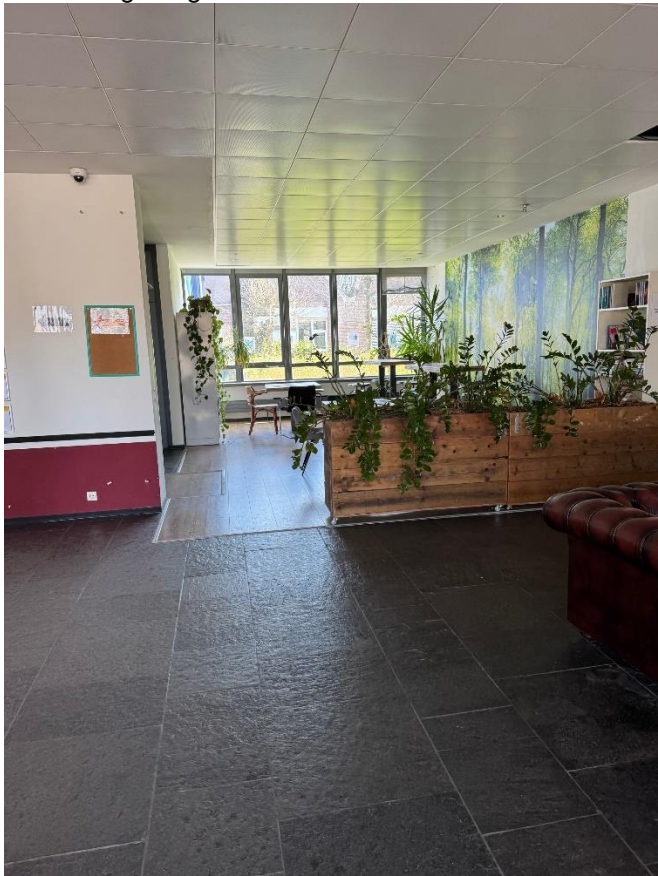
	- De plannen van verhuurder gaan er vanuit dat het gebied na 2030 ontwikkeld gaat worden, inclusief gebouw K. - Het is huurder bekend dat de onderhoudsstaat van het gebouw redelijk/matig is en er asbest aanwezig is. - Het is huurder bekend dat verhuurder het gehuurde na einde van het huurcontract (na 31-12-2030) nodig heeft voor herontwikkeling van Merwede. Met het voorgaande niet verenigbaar is dat huurder na het verstrijken van de overeengekomen huurperiode een beroep doet op ontruimingsbescherming ex artikel 7:230a BW. - Huurder ondanks de bijzondere bepalingen zoals bovengenoemd een huurovereenkomst wenst aan te gaan op het OPG terrein en zich ervan bewust is dat de omstandigheden zoals genoemd niet is aan te merken als een gebrek in de zin van artikel 2 van de algemene bepalingen en/ of artikel 7:204 BW.
Bijzondere bepaling Duurzaamheid	Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid. In verband met de beoogde herontwikkeling van het gehuurde komen partijen overeen om hier in beginsel ten aanzien van het gehuurde geen actie in te ondernemen. Het bepaalde in dit artikel ontslaat Huurder niet van zijn eigen verplichtingen en/of andere toekomstige verplichtingen om op grond van wet- en regelgeving duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren. Verhuurder zal haar inspanningen beperken tot verplichte EML maatregelen.(Erkende MaatregelenLijst).

Bijlage 4 Foto's

Voorkant Europalaan



Entree/begane grond



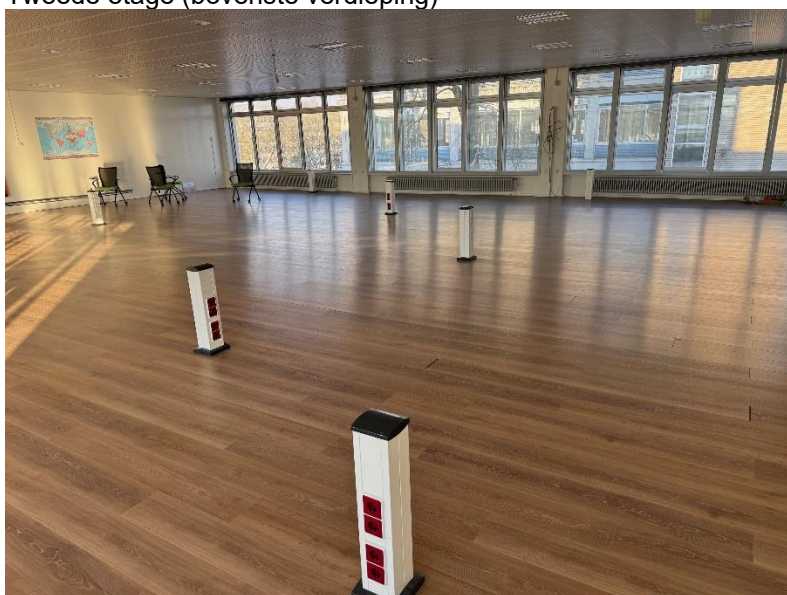
Kelder:



Eerste etage



Tweede etage (bovenste verdieping)



Bijlage 5 maatregelen gebouw

Voor oplevering van het pand (1 juli 2026) zal verhuurder de volgende werkzaamheden laten verrichten teneinde het gebouw in voldoende staat te maken voor de periode tot eind 2030.

- Onderhoud dak
- Aanhelen gevel sloopvlak
- Extra deur aan kant OPG-terrein
- Buitenafwerking: screens omhoog draaien en afkoppelen van bediening
- Basis afwerking binnenwanden (schilderwerk vieze delen)
- Onderhoud trappen
- Onderhoud aan de installaties
- Realiseren van 5 extra units op de eerste etage (in overleg met huurder)

Bijlage 6 NEN 2580 oppervlaktes

Excel meetstaat op verzoek beschikbaar.

Etage	Ruimtenummer	Gebruiksfunctie	Ruimtetype	Gebruiksruimte m²	Units		WO (m²)	NIET VVO (m²)
00	K.00.03	Lift						4,1
00	K.00.04	Verticaal verkeersruimte	Trappenhuis					33,28
00	K.00.05	Verkeersruimte	hal				110,45	
00	K.00.06	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte				10,68	
00	K.00.07	Gebruiksruimte	Kantoor	31,17	1		31,17	
00	K.00.08	Gebruiksruimte	Kantoor	60,83	1		60,83	
00	K.00.09	Gebouwinstallaties	Technische ruimte					1,06
00	K.00.10	Gebouwinstallaties	Technische ruimte					2,09
00	K.00.11	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte				14,04	
00	K.00.12	Horizontaal verkeersruimte	Hal				44,19	
00	K.00.13	Verticale verkeersruimte	Trap					8,59
00	K.00.14	Sanitaire ruimte	Toilet				11,07	
00	K.00.14a	Sanitaire ruimte	Toilet				6,67	
00	K.00.14b	Sanitaire ruimte	Toilet				3,87	
00	K.00.15	Gebouwinstallaties	Technische ruimte					3,68
00	K.00.16	Verticale verkeersruimte	Lift					2,94
00	K.00.18	Gebruiksruimte	Kantoor	26,49	1		26,49	
00	K.00.19	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte				5,05	
00	K.00.20	Gebruiksruimte	Kantoor	39,42	1		39,42	
00	K.00.21	Gebruiksruimte	Kantoor	39,38	1		39,38	
00	K.00.22	Gebruiksruimte	Kantoor	26,04	1		26,04	
00	K.00.23	Gebouwinstallaties	Technische ruimte					2,93
00	K.00.24	Gebouwinstallaties	Technische ruimte					4,86
00	K.00.25	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte				8,91	
00	K.00.26	Gebruiksruimte	Kantoor	20,11	1		20,11	
00	K.00.27	Horizontaal verkeersruimte	Hal				77,08	
00	K.00.28	Gebruiksruimte	Kantoor	29,75	1		29,75	
00	K.00.29	Gebruiksruimte	Kantoor	34,27	1		34,27	
00	K.00.30	Gebruiksruimte	Kantoor	35,47	1		35,47	
00	K.00.31	Gebruiksruimte	Kantoor	35,77	1		35,77	
00	K.00.32	Gebruiksruimte	Kantoor	34,33	1		34,33	
00	K.00.33	Horizontaal verkeersruimte	Hal				113,22	
00	K.00.34	Horizontaal verkeersruimte	Entree				7,8	
00	K.00.35	Specifieke ruimte	Receptie				14,86	
00	K.00.36	Gebruiksruimte	Kantoor	34,13	1		34,13	
00	K.00.37	Gebouwinstallaties	Technische ruimte					7,87
00	K.00.38	Gebruiksruimte	Kantoor	27,22	1		27,22	
00	K.00.39	Gebruiksruimte	Kantoor	26,91	1		26,91	
00	K.00.40	Gebruiksruimte	Kantoor	26,92	1		26,92	
00	K.00.41	Gebruiksruimte	Kantoor	20,72	1		20,72	
00	K.00.42	Gebruiksruimte	Kantoor	26,91	1		26,91	
00	K.00.43	Gebruiksruimte	Kantoor	21,44	1		21,44	
00	K.00.44	Gebruiksruimte	Kantoor	16,23	1		16,23	
00	K.00.46	Gebruiksruimte	Opslag				13,38	
00	K.00.47	Gebruiksruimte	Opslag				17,76	
00	K.00.48	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte				6,19	
00	K.00.49	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte				5,3	
00	K.00.50	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte				2,13	

Etage	Ruimtenummer	Gebruiksfunctie	Ruimtetype	Gebruiksruimte m²	Units		WO (m²)	NIET WO (m²)
01	K.01.57	Verticaal verkeersruimte	Trappenhuis					32,28
01	K.01.58	Verticaal verkeersruimte	Lift					4,11
01	K.01.59	Horizontaal verkeersruimte	Gang				6,29	
01	K.01.60	Horizontaal verkeersruimte	Gang				7,57	
01	K.01.61	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte				8,99	
01	K.01.62	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte				10,3	
01	K.01.63	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte				15,84	
01	K.01.64	Gebruiksruimte	Restaurant serveerbalies				59,6	
01	K.01.65	Gebruiksruimte	Keuken				33,7	
01	K.01.66	Sanitaire ruimte	Toilet				18,2	
01	K.01.67	Sanitaire ruimte	Toilet				12,5	
01	K.01.68	Gebruiksruimte	Verblijfsruimte (indeelbaar)				295,77	
01	K.01.68a		Verblijfsruimte (indeelbaar)	50,28	1			
01	K.01.68b		Verblijfsruimte (indeelbaar)	50,28	1			
01	K.01.68c		Verblijfsruimte (indeelbaar)	50,28	1			
01	K.01.68d		Verblijfsruimte (indeelbaar)	50,28	1			
01	K.01.68e		Verblijfsruimte (indeelbaar)	50,28	1			
01	K.01.69	Horizontaal verkeersruimte	Gang				65,67	
01	K.01.70	Verticaal verkeersruimte	Trappenhuis					11,67
01	K.01.71	Gebouwinstallaties	Technische ruimte					13,28
01	K.01.71a	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte				2,15	
01	K.01.72	Gebruiksruimte	Verblijfsruimte, kantoor	40,08	1		40,08	
01	K.01.72b	Verticaal verkeersruimte	Lift					2,94
01	K.01.73	Gebruiksruimte	Kantoor	27,76	1		27,76	
01	K.01.74	Gebruiksruimte	Kantoor	27,58	1		27,58	
01	K.01.75	Gebruiksruimte	Kantoor	73,68	1		73,68	
01	K.01.76	Gebruiksruimte	Kantoor	12,76	1		12,76	
01	K.01.76a	Gebouwinstallaties	Technische ruimte					6,95
01	K.01.77	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte				27,42	
01	K.01.78	Gebruiksruimte	Kantoor	20,1	1		20,1	
01	K.01.79	Gebruiksruimte	Verblijfsruimte, kantoor	23,37	1		23,37	
01	K.01.80	Gebruiksruimte	Kantoor	27,7	1		27,7	
01	K.01.81	Gebruiksruimte	Verblijfsruimte, kantoor	55,42	1		55,42	
01	K.01.83	Horizontaal verkeersruimte	Gang				79,76	
01	K.01.84	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte				28,45	
01	K.01.85	Gebouwinstallaties	Technische ruimte					0,4
01	K.01.86	Gebruiksruimte	Verblijfsruimte, kantoor	67,89	1		67,89	
01	K.01.87	Gebruiksruimte	Verblijfsruimte, kantoor	35,24	1		35,24	

Etage	Ruimtenummer	Gebruiksfunctie	Ruimtetype	Gebruiksruimte m²	Units		WVO (m²)	NIET WVO (m²)
02	K.02.03	Verticaal verkeersruimte	Lift					4,11
02	K.02.04	Verticaal verkeersruimte	Trappenhuis					32,67
02	K.02.05	Gebruiksruimte	Kantoor	40,39	1		40,39	
02	K.02.06	Horizontaal verkeersruimte	Gang				19,11	
02	K.02.07	Gebruiksruimte	Kantoor	21,33	1		21,33	
02	K.02.08	Gebruiksruimte	Kantoor	37,15	1		37,15	
02	K.02.09	Gebruiksruimte	Kantoor	266,12	1		266,12	
02	K.02.10	Sanitaire ruimte	Toilet				14,56	
02	K.02.10a	Sanitaire ruimte	Werkkast				2	
02	K.02.11	Sanitaire ruimte	Toilet				9,71	
02	K.02.12	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte				6,59	
02	K.02.13	Horizontaal verkeersruimte	Gang				15,23	
02	K.02.14	Horizontaal verkeersruimte	Gang				44,85	
02	K.02.15	Verticaal verkeersruimte	Trappenhuis					11,02
02	K.02.16	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte				9,28	
02	K.02.17	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte				17,53	
02	K.02.18	Gebouwinstallaties	Technische ruimte					4,05
02	K.02.19	Verticaal verkeersruimte	Lift					2,94
02	K.02.20	Horizontaal verkeersruimte	Hal				9,82	
02	K.02.21	Gebruiksruimte	Kantoor	434,01	1		434,01	
02	K.02.22	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte				29,21	
02	K.02.23	Gebruiksruimte	Kantoor	45,22	1		45,22	
02	K.02.24	Gebruiksruimte	Kantoor	37,16	1		37,16	
02	K.02.25	Gebruiksruimte	Kantoor	37,19	1		37,19	
02	K.02.26	Gebruiksruimte	Kantoor	37,21	1		37,21	
					9			
03	K.03.57	Gebouwinstallaties	Technische ruimte, op dak					37,89
03	K.03.58	Gebouwinstallaties	Technische ruimte, op dak					36,45
03	K.03.59	Gebouwinstallaties	Technische ruimte, op dak					2,82
03	K.03.60	Gebouwinstallaties	Technische ruimte, op dak					8,24
-1	K.K1.03	Gebouwinstallaties	Technische ruimte, lift					4,1
-1	K.K1.04	Gebouwinstallaties	Technische ruimte					6,37
-1	K.K1.05	Verticaal verkeersruimte	Trappenhuis					17,88
-1	K.K1.06	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte, opslag	15,4			15,4	
-1	K.K1.07	Horizontaal verkeersruimte	Gang				123	
-1	K.K1.08	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte, opslag	55,21			55,21	
-1	K.K1.09	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte, opslag	7,58			7,58	
-1	K.K1.10	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte, opslag	14,34			14,34	
-1	K.K1.11	Gebouwinstallaties	Technische ruimte					8,56
-1	K.K1.20	Horizontaal verkeersruimte	Gang				52,3	
-1	K.K1.20a	Gebouwinstallaties	Technische ruimte					3,09
-1	K.K1.21	Gebouwinstallaties	Technische ruimte					5,66
-1	K.K1.22	Gebouwinstallaties	Technische ruimte					6,94
-1	K.K1.23	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte, opslag	63,1			63,1	
-1	K.K1.23a	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte, opslag				13,18	
-1	K.K1.24	Gebouwinstallaties	Technische ruimte					36,23
-1	K.K1.25	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte, opslag	20,96			20,96	
-1	K.K1.25a	Horizontaal verkeersruimte	Gang				7,29	
-1	K.K1.26	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte, opslag	53,97			53,97	
-1	K.K1.27	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte, opslag	33,77			33,77	
-1	K.K1.28	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte, opslag	33,76			33,76	
-1	K.K1.29	Specifieke ruimte	Specifieke ruimte, opslag	52,24			52,24	
-1	K.K1.30	Horizontaal verkeersruimte	Gang				6,72	
Totaal				45			3.856	372

Samenvatting oppervlakes gebouw OPG-K					
	m² gebruiks ruimten	aantal units	m² vvo	m² niet vvo	m² bvo
Begane grond	614	20	1.086	71	1.236
Eerste etage	663	16	1.084	72	1.233
Tweede etage	956	9	1.134	55	1.269
Subtotaal	2.232	45	3.304	198	3.738
Kelder	350	10	553	89	685
Installatieruimte dak				85	91
Subtotaal	350	10	553	174	776
Totaal	2.583	55	3.856	372	4.514