

Nota van inlichtingen selectie huurder pand Amsterdamsestraatweg 239a

14 juli 2026

Versie 3

Inhoud

1. Inleiding
2. Vragen en antwoorden

1 Inleiding

De gemeente Utrecht voert een procedure voor selectie van een hoofdhuurder voor het pand op de Amsterdamsestraatweg 239a.

Geïnteresseerde partijen kunnen over de locatie, het pand, de procedure en de huurvoorwaarden tot en met 8 juli 2026 doorlopend vragen stellen door het sturen van een e-mail aan makelpunt@utrecht.nl.

De antwoorden op de binnengekomen vragen worden met alle partijen geanonimiseerd schriftelijk gedeeld in een Nota van Inlichtingen. Deze Nota van Inlichtingen stelt de gemeente via het Makelpunt ter beschikking aan alle geïnteresseerde partijen en wordt een integraal onderdeel van de selectieleidraad. Om geïnteresseerde partijen zo snel mogelijk van antwoorden op hun vragen te voorzien publiceert de gemeente met enige regelmaat een met nieuwe vragen bijgewerkte versie van de Nota van Inlichtingen.

LET OP: De deadline voor het stellen van vragen was in de procedure oorspronkelijk 26 juni 2026. Deze is uitgesteld naar 8 juli 2026. De reden hiervoor is dat de gemeente naar aanleiding van vragen van potentiële inschrijvers een uitgangspunt heeft gewijzigd: de gemeente staat ervoor open om afspraken te maken over een langere huurtermijn (zie vraag 5).

2 Vragen en antwoorden

Nr.	Betreft	Vraag	Antwoord
1	Gedeeltelijke huur	Graag zouden wij weten of er een mogelijkheid is of komt om een deel van de oppervlakte van de Amsterdamsestraatweg 239a te huren.	Volgens de procedure zoals nu opgezet is dit alleen mogelijk via een hoofdhuurder waarvoor u zelf de contacten legt en afspraken maakt. De gemeente is op zoek naar één hoofdhuurder. Na voorafgaande toestemming en onder gestelde voorwaarden van de gemeente is het voor deze hoofdhuurder mogelijk om ruimtes in het gehuurde onder te verhuren aan derden.
2	Eindverslag Samen Stad Maken	Hoe kunnen we het Eindverslag Samen Stad Maken interpreteren / gebruiken voor / in onze planvorming?	In het Eindverslag Samen Stad Maken is weergegeven wat direct omwonenden en de rest van de buurt belangrijk vinden voor wat betreft een nieuwe invulling van het gebouw. De gemeente vindt het belangrijk dat de nieuwe invulling zoveel mogelijk waarde voor de buurt biedt, met zo min mogelijk hinder voor direct omwonenden. Daarom wordt in drie van de vier beoordelingscriteria (A, B en D) in de selectie gekeken hoe plannen daarop aansluiten. Bij het beoordelen baseren de beoordelaars zich onder andere op wat er in het eindverslag staat qua ideeën, wensen en aandachtspunten uit de buurt. Let op: Er staan dingen in het eindverslag die tijdens het Samen Stad Maken proces zijn besproken, maar gemotiveerd <u>niet</u> zijn meegenomen in de uitgangspunten voor deze selectieprocedure.
3	Functie op verdieping	In het omgevingsplan staat: 'Functie op verdieping is dezelfde als of ondersteunend aan de functie op de begane grond en voor een goede bedrijfsvoering noodzakelijk'. Hoe moeten we dat interpreteren? Betekent het dat de begane grond en verdieping dezelfde functie moeten hebben? En dat een combinatie van cultuur en zorg bijvoorbeeld niet is toegestaan?	Het betekent niet automatisch dat de begane grond en verdieping dezelfde functie moeten hebben. Of een combinatie van activiteiten / functies is toegestaan wordt beoordeeld door gemeentelijke afdelingen die gaan over bestemming en vergunningen. Deze toets is pas mogelijk als ideeën verder zijn uitgewerkt en er een plan ligt met een business case waarin duidelijk wordt beschreven waarom de functie op de verdieping ondersteunend is aan de functie op de begane grond en nodig is voor een goede bedrijfsvoering. Dat geldt ook voor een gebouwconcept waarbij culturele activiteiten bijdragen aan zorg. Deze toets door het 'bevoegd gezag' maakt – indien van toepassing – deel uit van het aanvragen van de binnenplanse omgevingsvergunning die sowieso nodig is voor iedere functiemengingsfunctie op de verdieping.

4	Parkeervergunningen	Is de huurder verplicht om zakelijke vergunningen in de omgeving af te nemen, ook al heeft de huurder zelf geen behoefte aan parkeerplaatsen?	Nee, de huurder is daartoe niet verplicht. Voorafgaande aan de start van de huurdersselectie heeft de gemeente beoordeeld dat de parkeereis voor een invulling als creatieve broedplaats (maximaal 1.187 m2 BVO) of gezondheidscentrum (maximaal 33 behandelkamers) op nul ligt. Andere invullingen binnen de kaders van de selectieprocedure zijn nog niet beoordeeld; de verwachting is dat de uitkomst hetzelfde is. Als de huurder daar behoefte aan heeft, komt deze in aanmerking voor het aanvragen van zakelijke parkeervergunningen.
5	Huurtermijn	Kan er een langere huurtermijn worden afgesproken? Een grotere investering vraagt om een langere exploitatieperiode.	Ja. De gemeente staat ervoor open om afspraken te maken over een langere huurtermijn. Afhankelijk van hoeveel langer, hoort daarbij ook een afspraak over de mogelijkheid tot herziening van de kostprijsdekkende huurprijs tijdens de verlengingsperiode. Dit kan worden besproken tijdens het verificatiegesprek. Dit is een dusdanige wijziging ten opzichte van de oorspronkelijke uitgangspunten voor de selectieprocedure dat de gemeente heeft besloten om de deadline voor het stellen van vragen van in eerste instantie 26 juni met 1,5 week uit te stellen naar 8 juli 2026. Wat betreft de huidige uitgangspunten: De gemeente zegt in principe (behoudens uitzonderlijke gevallen) nooit een huurovereenkomst op. De gemeente heeft juist baat bij een goede langdurige huurrelatie. Bovendien wordt de overeenkomst na tien jaar voortgezet voor onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van een jaar. Daarmee is de gemeente van mening met de huidige uitgangspunten zowel een grote mate van zekerheid als flexibiliteit voor de huurder te bieden.
6	Start huurbetaling	Wanneer begint de verplichting tot huurbetaling?	De verplichting tot huurbetaling gaat in op het moment van oplevering van het casco pand na renovatie (met verduurzaming) van de buitenkant. De planning van de (aannemer van de) gemeente is hierin leidend. Naar verwachting is dit medio 2027. De verbouwing aan de buitenkant in opdracht van de gemeente wordt verwacht in de eerste helft van 2027. Tegen het einde van 2026, als er meer zicht is op de haalbaarheid van een plan en de huurovereenkomst wordt getekend, zal er ook meer zicht zijn op een specifieke datum voor oplevering en ingangsdatum.

7	Ook in pandige aanpassingen door gemeente	Waarom heeft de gemeente gekozen voor de scheiding tussen buiten en binnen voor de verbouwing, en om geen mogelijkheid te bieden om daar later met de huurder andere afspraken over te maken?	De voornaamste reden hiervoor is flexibiliteit. De gemeente stelt dit gebouw, dat geen beleidsdoel meer dient, beschikbaar aan initiatieven uit de maatschappij. De gemeente wil zo veel mogelijk initiatieven de kans geven om hieraan mee te doen. Dan helpt het om de huurprijs zo laag mogelijk te houden. Wanneer de gemeente investeert in het gebouw, worden de investeringskosten doorberekend in de huur. Hier doet de gemeente enkel de noodzakelijke investeringen, om de huurprijs laag te houden. De gemeente onderhoudt haar gebouwen op conditieniveau 3 volgens NEN2767. Uit een NEN2767 inspectierapport van 2 oktober 2025 blijkt dat voor het casco van dit gebouw alleen maatregelen nodig zijn aan de buitenkant. Keuzes met betrekking tot indeling, afwerking en inrichting zijn afhankelijk van wat partijen met het gebouw willen doen. Daarin laat de gemeente initiatiefnemers vrij.
8	Toiletten	In de huidige situatie lijken niet alle toiletten bruikbaar. Wat is daarin wiens verantwoordelijkheid?	Het realiseren van toiletten passend bij het beoogde gebruik van het gebouw is de verantwoordelijkheid van de huurder. Dit is in lijn met het uitgangspunt dat de gemeente in principe alleen werkzaamheden uitvoert aan de buitenkant van het pand.
9	Verantwoordelijkheid brandmeldinstallaties	Wie is verantwoordelijk voor brandmeldinstallaties?	Aan de huurovereenkomst wordt een demarcatielijst toegevoegd. Hierin wordt het opleveringsniveau beschreven, waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel en niet tot het gehuurde behoren. De gemeente heeft standaard demarcatielijsten, die vervolgens op iedere huurovereenkomst worden toegespitst. Voor dit pand moet dat nog gebeuren. De toespitsing is namelijk afhankelijk van welke aanpassingen de huurder in het pand doet en dat weten we nog niet. Met betrekking tot brandveiligheid (brand- en rookcompartimentering, brandkleppen, brandslanghaspels, blusleidingen en gecombineerde brandmeld-/ontruimingsinstallatie, alles indien van toepassing) is volgens de standaard demarcatielijst het vernieuwen van installaties bij het einde van de levensduur ervan verantwoordelijkheid voor de verhuurder. Alle andere verantwoordelijkheden op het gebied van onderhoud, reparaties, inspectie, certificering, vergunning en overig beheer zijn voor de huurder.

10	Verantwoordelijkheden installaties	Wie is er verantwoordelijk voor (onderhoud van) installaties bij aanpassingen door de huurder?	In de situatie dat de huurder aanpassingen doet aan installaties, gaat de volledige verantwoordelijkheid voor de installaties over naar de huurder. Denk hierbij aan onder andere kosten voor investering, onderhoud en reparaties en beheer inclusief eventuele inspecties, certificering en vergunningen. Dit soort afspraken worden verwerkt in de demarcatielijst die wordt toegevoegd aan de huur-overeenkomst. Hierin wordt het opleveringsniveau beschreven, waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel, en welke niet tot het gehuurde behoren.
11	Regeling verwarmingsinstallatie	Is de verwarmingsinstallatie door de huurder zelf regelbaar? Wie beheert de verwarmingsinstallatie?	De gemeente regelt de verwarmingsinstallatie. Via een centraal systeem wordt het hele gebouw tot een bepaalde temperatuur verwarmd, op basis van kloktijden. De gemeente kan met de huurder afspraken maken over de gewenste temperatuur en de gewenste momenten van inschakeling en afschakeling. Andere wijzigingen aan de installatie om bijvoorbeeld regeling per ruimte mogelijk te maken zijn in overleg mogelijk en voor rekening van de huurder.
12	Plan voor buitenterrein met omwonenden	We zouden het plan voor de buitenruimte graag invullen met omwonenden en de buurt. Dat kost tijd. Hoe past dat in de procedure?	Vanuit de wens van de gemeente dat de nieuwe invulling van het pand meerwaarde biedt voor de buurt, de straat en direct omwonenden juicht de gemeente dit toe. Om te voorkomen dat omwonenden door meerdere initiatiefnemers worden bevroegd terwijl nog niet duidelijk is welke initiatiefnemer het plan mag uitwerken en realiseren, wenst de gemeente dat dit gebeurt <u>na</u> de voorlopige selectiebeslissing. Het uitwerken van het plan voor het buitenterrein kan desgewenst doorlopen tijdens de verbouwing van het pand. Bij de inschrijving hoeft nog geen (definitief) ontwerp te worden ingediend.

13	Toegang buitenterrein voor omwonenden	Kunnen omwonenden direct het terrein op vanuit hun tuin?	Nee. Er zijn geen (formele) openingen van tuinen van omwonenden naar het terrein. Het terrein is niet aangemerkt als openbaar gebied. Omwonenden hebben geen recht van overpad (met uitzondering van Amsterdamsestraatweg 239, waarvan de toegang tot huis en tuin op het terrein ligt). In de huidige situatie is het wel zo dat omwonenden soms in overleg gebruik maken van het terrein om groter materiaal en materieel in hun tuin te kunnen plaatsen, over hun erfafscheiding. Dit omdat de tuinen geen andere toegang vanuit de buitenruimte hebben. In het gesprek dat de gemeente heeft gevoerd met de buurt hebben enkele omwonenden interesse getoond om te participeren in de herinrichting van het buitenterrein als dat zou betekenen dat er wel openingen worden gemaakt en ze ook vrij gebruik kunnen maken van het buitenterrein.
14	Inspanning/investering huurder	Beseft de gemeente dat er in (de uitgangspunten voor) deze procedure veel wordt gevraagd van de huurder, ook financieel?	De gemeente stelt dit gebouw, dat geen beleidsdoel meer dient, beschikbaar aan initiatieven uit de maatschappij. De gemeente wil zo veel mogelijk initiatieven de kans geven om hieraan mee te doen. Dan helpt het om de huurprijs, en dus investeringen die moeten worden doorbelast, zo laag mogelijk te houden. Keuzes met betrekking tot indeling, afwerking en inrichting zijn afhankelijk van wat partijen met het gebouw willen doen. Daarin laat de gemeente initiatiefnemers vrij. De kostprijsdekkende huur en getaxeerde markthuur houden rekening met de staat waarin het pand wordt opgeleverd. Voor de vergroening van het buitenterrein zijn verschillende (te combineren) subsidies beschikbaar. Voor deze locatie (groenarm, heet, lage sociaal economische status) is de wens voor meer groen hoog en is het waarschijnlijk dat aanvragen worden toegekend (afhankelijk van het plan). Het uitvoeren van de vergroening en organiseren van subsidies is verantwoordelijkheid van de huurder. Hier staat tegenover dat de huurder de mogelijkheid krijgt om ook buiten activiteiten te ontplooiën

15	Subsidies voor verbouwing	Zijn er subsidies beschikbaar voor de inpandige verbouwing?	Nee, niet vanuit het project of vanuit de Vastgoedorganisatie Utrecht. Wel bieden verschillende instanties, waaronder de gemeente Utrecht, subsidies voor verschillende soorten bouwwerkzaamheden, bijvoorbeeld als het duurzaamheidsmaatregelen betreft of de werkzaamheden voor bepaalde maatschappelijke doeleinden worden uitgevoerd. Zo is er bijvoorbeeld vanuit de gemeentelijke afdeling Culturele Zaken een subsidie beschikbaar, te gebruiken voor de investeringskosten voor de realisatie van nieuwe culturele broedplaatsen. Het onderzoeken en organiseren van subsidies voor werkzaamheden door de huurder zijn verantwoordelijkheid van de huurder.
16	Historische verbruikskosten	Kunnen we een overzicht krijgen van de historische / huidige verbruikskosten?	Nee. De gemeente heeft ervoor gekozen geen overzichten van de historische verbruikskosten te delen. De reden hiervoor is dat ze weinig zeggen over de toekomstige verbruikskosten. Verbruikskosten zijn (onder meer) afhankelijk van de isolatiewaarde en gebruik van het gebouw. Voor dit gebouw zal de isolatiewaarde sterk verbeteren door ingrepen aan dak en gevel en gaat het gebruik veranderen.
17	Beoordeling	Hoe beoordeelt de gemeente het inrichtingsplan en andere criteria? Worden daar ook beleidsadviseurs en buurtbewoners bij betrokken?	Het beoordelen van alle inschrijvingen gebeurt op basis van vooraf opgestelde criteria (zie hoofdstuk 3.2 van de selectieleidraad). De eerste twee criteria (buurtwaarde en nabuurschap) worden gezamenlijk beoordeeld door de externe expert die begin 2025 het gesprek met de buurt heeft begeleid en de wijkadviseur, omgevingsmanager en projectmanager die ook bij dat traject waren betrokken. Hierdoor zijn de ideeën, wensen en aandachtspunten uit de buurt breed vertegenwoordigd in het beoordelingsteam. De laatste twee criteria (inrichtingsplan gebouw en plan voor buitenruimte) worden beoordeeld door de personen binnen de gemeente die de eigenaarsrol voor het pand vervullen en de projectmanager. Bij het beoordelen van het plan voor de buitenruimte houden zij ook rekening met de opbrengst van het gesprek met de buurt. Omdat de gemeente dit pand beschikbaar stelt voor plannen voor heel verschillende functies waarvan er maar één kan worden geselecteerd en beleidsadviseurs functie-specifiek zijn, nemen beleidsadviseurs niet deel aan het beoordelen zelf. Om hun input en visie wel mee te nemen in de beoordelingsprocedure zijn er adviesafspraken gemaakt met beleidsadviseurs. Zij bestuderen de inschrijvingen op basis van beleid en andere afspraken tussen

			gemeente en de sector en schrijven hierover aan adviesmemo voor het beoordelingsteam.
18	Enkelglas	Heeft/krijgt het pand dubbelglas?	Deels. Het oorspronkelijke bouwdeel heeft reeds HR+ beglazing (dubbelglas). De aanbouw uit 1988 heeft enkelglas. Er zijn vooralsnog geen plannen voor het vervangen van dit enkelglas, omdat de kosten hiervoor zouden moeten worden doorbelast aan de huurder. De gemeente wil het pand betaalbaar houden voor zo veel mogelijk soorten huurders / functies. De duurzaamheid van het pand verbetert wel door het toevoegen van isolatiemateriaal tijdens de noodzakelijke onderhoudsmaatregelen aan dak en gevel.
19	Hek	Blijft het hek?	Ja. Uitgangspunt voor de inrichting van het buitenterrein is dat het hek blijft. Wel vervangt de gemeente, vóór aanvang van de huurovereenkomst, het huidige hek. Overwogen wordt om dan het nieuwe hek dieper in de steeg te plaatsen (in verband met verkeersveiligheid). Het beheer van het terrein en het hek, rekening houdend met rechten van de woning op Amsterdamsestraatweg 239 en het trafohuisje van Stedin, wordt ondergebracht bij de huurder.
20	Laden en lossen	In de selectieleidraad staat dat de gemeente autoparkeren op het terrein wil beperken. Wat betekent dit voor laden en lossen?	Stilstaan voor laden en lossen is toegestaan. De huurder maakt een plan voor de buitenruimte en houdt daarin rekening met kort parkeren voor laden en lossen, servicemonteurs en – in het geval dat er een gezondheidscentrum in het pand komt – ambulances. Een deel van het – te vergroenen – buitenterrein moet beschikbaar blijven voor het hiervoor genoemde parkeren zelf alsook voor het naar en van de parkeerplek rijden inclusief een draaicirkel (om te voorkomen dat het terrein per auto achteruit wordt verlaten). In het plan voor de buitenruimte wil de gemeente zien hoe de huurder dit gaat realiseren.

21	Eén hoofdhuurder	Waarom heeft de gemeente gekozen voor één hoofdhuurder?	Verhuur aan meerdere partijen vraagt veel afstemming en samenwerken op meerdere fronten: tussen de verhuurder en huurders, tussen de huurders onderling en tussen de verhuurder, huurders en omwonenden. Het werkt vaak beter als één van de gebruikers zelf eigenaarschap / verantwoordelijkheid heeft. Ook zorgt deze keuze, die minder gemeentelijke inzet vraagt voor een pand dat niet meer direct een beleidsdoel dient, ervoor dat de gemeente zich meer kan focussen op kerntaken.
22	Koopoptie	Is het mogelijk om het pand te kopen in de plaats van te huren?	Nee. De huidige procedure is gericht op het vinden van een huurder.
23	Diepgang van plan	Hoe uitgebreid / diepgaand moet het plan zijn?	De gemeente verwacht niet dat plannen op het moment van inschrijving al volledig zijn uitgewerkt, maar wil een globaal beeld krijgen. In de selectieleidraad zijn voor de input (plannen / presentaties / toelichtingen / visies) voor de beoordelingscriteria maximale aantallen pagina's weergegeven. Voorbeelden voor wat betreft de diepgang: - indeling van het pand: schetsontwerp, al dan niet gemaakt door een architect, waaruit blijkt welke bouwkundige en installatietechnische maatregelen worden genomen en wat het beoogde gebruik is per ruimte, - buitenterrein: (tekstuele) schets waaruit op hoofdlijnen duidelijk wordt wat waar komt en waarvoor wordt gebruikt en - samenwerking met (lokale) partijen: aangeven hoever gevorderd de samenwerkingsplannen zijn.
24	Planuitwerking	Het tijdspad tot inschrijving en huurovereenkomst is kort. Hoe kunnen we in die tijd tot een plan komen dat voldoende is uitgewerkt?	De gemeente verwacht niet dat plannen op het moment van inschrijving al volledig zijn uitgewerkt. Het globale niveau dat wordt verwacht is omschreven in de selectieleidraad. Als er punten zijn die de inschrijver nog moet uitzoeken ten tijde van de inschrijvingsdeadline, kan dat in de inschrijving worden aangegeven (zolang de inschrijving aan de randvoorwaarden voldoet en voldoende input biedt voor het beoordelen van de beoordelingscriteria). Indien nodig, kan daarbij ook worden aangegeven dat bepaalde zaken onder voorbehoud zijn.

25	Mogelijkheden bezichtiging	Om een goed plan te maken is het nodig om met adviseurs en aannemers het pand te bezoeken. Kan dat?	Naar aanleiding van deze en andere vragen/verzoeken heeft de gemeente besloten alle partijen die daarin zijn geïnteresseerd een extra mogelijkheid te bieden om het pand te bezichtigen, alleen of met begeleiding. Dit moment is gepland op 7 juli tussen 10.00 en 11.00 uur. Graag aanmelden via makelpunt@utrecht.nl. LET OP: tijdens dit moment zijn er geen mogelijkheden tot het stellen van vragen of bespreken van initiatieven. De aangepaste deadline voor het stellen van vragen van 8 juli 2026 geeft gelegenheid om eventuele vragen die opkomen tijdens de bezichtigen nog in te sturen naar makelpunt@utrecht.nl. Na de selectiebeslissing, naar verwachting halverwege september, kan de inschrijver met het best beoordeelde plan voor meerdere momenten afspraken maken om het pand te bezoeken voor verdere inspecties, metingen, keuringen, etc..
26	Mogelijkheden bezichtiging	Wij zijn geïnteresseerd om huurder te worden en willen graag het pand bekijken, maar zijn niet in de gelegenheid om dat te doen tijdens de twee geplande informatiebijeenkomsten. Kan het op een ander moment?	Naar aanleiding van deze en andere vragen/verzoeken heeft de gemeente besloten alle partijen die daarin zijn geïnteresseerd een extra mogelijkheid te bieden om het pand te bezichtigen, alleen of met begeleiding. Dit moment is gepland op 7 juli tussen 10.00 en 11.00 uur. Graag aanmelden via makelpunt@utrecht.nl. LET OP: tijdens dit moment zijn er geen mogelijkheden tot het stellen van vragen of bespreken van initiatieven. De aangepaste deadline voor het stellen van vragen van 8 juli 2026 geeft gelegenheid om eventuele vragen die opkomen tijdens de bezichtigen nog in te sturen naar makelpunt@utrecht.nl.
27	Kostprijsdekkende huur	Hoe weten we of we in aanmerking komen voor de kostprijsdekkende huur?	Uitgangspunten voor het gebruik van de kostprijsdekkende huur staan in de Beleidsnota Vastgoed 2025-2030 in hoofdstuk B3.2. De kostprijsdekkende huur geldt alleen in de volgende gevallen: 1. U heeft een subsidierelatie met de gemeente waaruit ook de huisvestingslasten betaald moeten worden of de gemeente heeft een langdurige inkooprelatie met u; 2. Uw kerntaak draagt direct bij aan de effectdoelstellingen van de gemeente én u heeft in uw statuten vastgelegd geen winstoogmerk te hebben én uw activiteiten zijn gericht op de gemeente Utrecht en komen aanwijsbaar ten goede aan inwoners van de gemeente Utrecht. Voor deze drie punten levert u een onderbouwing aan die een huurprijscommissie van de gemeente toetst. 3. Uw organisatie betreft een maatschappelijk initiatief en voldoet aan de voorwaarden uit de Beleidsnota Vastgoed 2025-2030 p. 22 (onder 2).

			De gemeente toetst ook de volgende punten: - Zijn uw activiteiten niet in strijd met de wet, het algemeen belang, de openbare orde, of gemeentelijk beleid; - Mag de gemeente, binnen de wettelijke kaders zoals de staatssteunregelgeving, u een kostprijsdekkende huur rekenen. Voor deze twee punten hoeft u niet op voorhand een onderbouwing aan te leveren.
28	Voorwaarden onderhuur	Wat voor eisen / voorwaarden stelt de gemeente aan onderhuur. Zouden we bijvoorbeeld ruimte kunnen doorverhuren aan een advocatenkantoor?	In de selectieleidraad staat hierover het volgende: 'Een onderhuurovereenkomst mag niet ten nadele afwijken van de hoofdhurovereenkomst. De huurprijs van onderverhuur mag niet hoger zijn dan de m2 huurprijs zoals overeengekomen in de hoofdhurovereenkomst. Een onderhuurder dient daarnaast te voldoen aan eisen die aan de hoofdhurder worden gesteld, waaronder Bibob-onderzoek.' Het gaat hier om de 'kale' huurprijs, los van eventuele aanvullende afspraken over bijvoorbeeld servicekosten. Dit betekent dat als de hoofdhurder aan overeenkomst wil aangaan met een onderhuurder, hiervoor toestemming met moet worden gevraagd bij de gemeente Utrecht (Vastgoedorganisatie Utrecht), die zal toetsen op onder andere 'kale' huurprijs en een positief resultaat van Bibob-onderzoek. Daarnaast moet de functie van de onderhuurder passen binnen het omgevingsplan.
29	Gebruik buitenruimte	Zijn er restricties voor het gebruik van de buitenruimte?	Ja. Het gebruik van de buitenruimte moet, net als het gebruik van het pand, passen binnen de kaders van het omgevingsplan. En het gebruik van de buitenruimte mag niet leiden tot een toename van overlast bij direct omwonenden. De drie bomen rechts van het pand en de drie bomen erachter moeten allemaal blijven staan. Het toegangshek mag niet worden verplaatst. Hekken die bepaalde delen van de buitenruimte afschermen van andere delen mogen wel worden verplaatst of verwijderd. Dat geldt ook voor alle inrichting van de buitenruimte.

30	Mogelijkheden voor horeca	Is (ondersteunende) horeca toegestaan?	Reguliere horeca is niet toegestaan. Deze functie valt niet binnen de kaders van het omgevingsplan en heeft onvoldoende buurtwaarde. Als gebouweigenaar heeft de gemeente (Vastgoedorganisatie Utrecht) geen bezwaar tegen een bepaalde vorm van ondersteunende horeca, als dit van belang is voor de bedrijfsvoering en/of het gebouwconcept. Het uitzoeken of de gemeentelijke afdelingen die gaan over bestemming en vergunningen een ondersteunende horecafunctie toestaan, is een verantwoordelijkheid voor de huurder zelf.
31	Mogelijkheden voor kantoorruimte	Past er (ondersteunende) kantoorruimte binnen de bestemming?	Een plan voor een reguliere kantoorfunctie zal tijdens het beoordelen slecht scoren, omdat het onvoldoende buurtwaarde heeft (ook al staat het omgevingsplan specifieke soorten kantoren toe). Als gebouweigenaar heeft de gemeente (Vastgoedorganisatie Utrecht) geen bezwaar tegen ondersteunende kantoorruimte, als dit van belang is voor de bedrijfsvoering en/of het gebouwconcept. Het uitzoeken of de gemeentelijke afdelingen die gaan over bestemming en vergunningen de beoogde ondersteunende kantoorfunctie toestaan, is een verantwoordelijkheid voor de huurder zelf.
32	Geluidsnormen	Wat zijn de geluidsnormen die gehanteerd worden?	Dit zijn de geldende normen uit wet- en regelgeving (er staan bijvoorbeeld geluidsregels voor milieubelastende activiteiten in het omgevingsplan, in afdeling 22.3.4). Als gebouweigenaar hanteert de gemeente (Vastgoedorganisatie Utrecht) geen extra geluidsnormen. Wel hecht de gemeente dusdanig veel waarde aan goed nabuurschap, waaronder het beperken van geluidsoverlast, dat hier in de beoordelingsmethodiek een criterium voor is geformuleerd. Uitgangspunt is dat in en om het gebouw geen activiteiten plaatsvinden waar omwonenden geluidshinder van kunnen ondervinden. Dit geldt evenzeer voor diegenen die zich vanwege de hoofdhuurder in of om het gehuurde ophouden.
33	Riolering	Wordt de riolering werkend opgeleverd?	Bij de gemeente is geen noodzaak tot onderhoud, herstel en vernieuwing ten gevolge van einde levensduur aan de riolering bekend. Hier is in oktober 2025 nog naar gekeken als onderdeel van een conditiemeting. Tijdens de gevelwerkzaamheden zoals vermeld in de selectieleidraad vindt wel ook het planmatig vervangen van hemelwaterafvoer plaats.

			Aan de huurovereenkomst wordt een demarcatielijst toegevoegd. Hierin wordt het opleveringsniveau beschreven, waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel en niet tot het gehuurde behoren. De gemeente heeft standaard demarcatielijsten, die vervolgens op iedere huurovereenkomst worden toegespitst. Voor dit pand moet dat nog gebeuren. De toespitsing is namelijk afhankelijk van welke aanpassingen de huurder in het pand doet en dat weten we nog niet. Met betrekking tot riolering is volgens de standaard demarcatielijst onderhoud, herstel en vernieuwing ten gevolge van einde levensduur verantwoordelijkheid voor de verhuurder. Alle andere verantwoordelijkheden op het gebied van reinigen, onderhoud en reparaties zijn voor de huurder.
34	Inzage renovatieplan	Is er een renovatieplan beschikbaar dat we kunnen inzien?	De gemeente is van plan (in de eerste helft van 2027) de volgende werkzaamheden te laten uitvoeren: • Dak: volledig pakket vervangen, isoleren. • Gevel: Herstellen voegwerk en metselwerk, schilderwerk, boeidelen vervangen, isoleren. • Gevelladder vervangen. • Wandventilator vervangen. • Noodverlichtingsarmaturen vervangen.
35	Aanwezigheid krachtstroom	Is er krachtstroom mogelijk in het pand? En zo ja, in hoeveel en in welke ruimtes?	Het pand had een 3x25A stroomaansluiting. In oktober 2026 worden de laatste werkzaamheden uitgevoerd voor verzwaring naar 3x80A. Voor zover bekend zijn de inpandige voorzieningen (meterkast, kabels, aansluitingen) nog niet geschikt voor krachtstroom.
36	Mogelijkheid afzuiging naar buiten	Is er afzuiging naar buiten mogelijk (bijv. in het geval dat er een keramiekoven gebruikt wordt)?	De gemeente is terughoudend in het maken van dakdoorvoeren

37	Mogelijkheid zonnepanelen	Mogen we zonnepanelen plaatsen op het dak, en onder welke voorwaarden?	Als gebouweigenaar hanteert de gemeente (Vastgoedorganisatie Utrecht) het principe dat de daken beschikbaar moeten blijven voor eigen gebruik. Afhankelijk van het doel dat de huurder beoogt met de zonnepanelen en de nadere demarcatieafspraken voor dit pand, is de gemeente bereid om medewerking te verlenen aan het plaatsen van zonnepanelen door de huurder. In dat geval blijft dit een huurdersinstallatie. Huurder dient dan vooraf aan te tonen dat op diverse vlakken het technisch gezien verantwoord is om deze aan te brengen. Denk hierbij o.a. aan constructieberekening waaruit blijkt dat het dak dit aankan en aanpassing groepenkast.
38	Mogelijkheid verwijderen muren	Welke muren zijn niet dragend en kunnen eruit in het geval dat we grotere ruimtes zouden willen creëren?	Een bouwkundige verkenning door een architect (zie bijlagen selectieleidraad) heeft de volgende informatie opgeleverd over de muren: 'Het originele gebouw heeft dragende tussenwanden en gevels. De jaren '80 uitbreiding bestaat uit staalskeletbouw en een dragende gevel. Op wat stabiliteitswanden na is dit gedeelte vrij indeelbaar.'
39	Duiding meetrapport NEN2580	Wat betekenen de groene ruimtes op de plattegrond (soms aangegeven als 'NT')? Zijn deze meters meegenomen in het VVO?	Ja. De individuele oppervlaktes van deze ruimtes zijn meegerekend in het totale verhuurbare oppervlak. De betreffende ruimtes zijn nu in gebruik als opslag.
40	Aanwezigheid mindervalidentoiletten	Zijn er mindervalidentoiletten?	Nee. In de huidige staat zijn er geen mindervalidentoiletten in het pand. Eén van de randvoorwaarden in de selectieprocedure is dat de huurder als onderdeel van het inrichtingsplan een mindervalidentoilet realiseert.