

Selectieleidraad

Uitgebreide openbare selectieprocedure

Verhuur Oostbroekselaan 64



Datum: 8 september 2025
Kenmerk Oostbroekselaan 64
Versie 2.0

Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU)

Contactpersoon: Makelpunt Utrecht

makelpunt@utrecht.nl

Inhoud

1	Uitvraag	3
1.1	Doel en opzet selectieprocedure	3
1.2	Achtergrondinformatie te huren object	4
1.2.1	Objectinformatie	4
1.2.2	Huidige invulling	5
1.2.3	De verkenning; renovatieproject	6
1.3	Minimum eisen (knock out)	10
1.4	Randvoorwaarden	10
1.5	Huurvoorwaarden	10
1.6	Beoordelingscriteria (wensen)	11
1.7.	Wijze van beoordelen beoordelingscriteria	13
2	Procedure	14
2.1	Planning	14
2.2	Start selectie: Publicatie	14
2.3	Contact, vragen en informatie	14
2.4	Bezichtiging	15
2.5	Informatiebijeenkomst voor omwonenden/belanghebbenden	15
2.6	Vragen over de uitvraag	15
2.7	Beantwoording van vragen	15
2.8	Onvoorwaardelijk	16
2.9	Indienen inschrijving	16
3	De beoordeling	17
3.1	Selectieteam	17
3.2	Selectie in 5 fasen	17
Fase 1:	Toetsen ontvangen informatie	17
Fase 2:	Selectie	17
Fase 3:	Verificatie/afwijzing	17
Fase 4:	Afronden selectie	18
Fase 5:	Oplevering pand	18
4	Bijlagen	19

1 Uitvraag

1.1 Doel en opzet selectieprocedure

1. Voor u ligt de selectieleidraad van de gemeente Utrecht (gemeente) voor het pand aan de Oostbroekselaan 64, 3584 BD te Utrecht (het gehuurde).
2. Het doel van deze openbare selectieprocedure is een of meerdere huurder(s) te selecteren en met deze huurder(s) een huurovereenkomst te sluiten ten aanzien van het gehuurde. Deelverhuur is mogelijk tot maximaal 3 huurders (bij voorkeur alles in één geheel verhuurd).
3. Deze selectieleidraad beschrijft de procedure hoe de gemeente de huurder zal selecteren; welke eisen (knock-out criteria) en wensen (de beoordelingscriteria) de gemeente daarbij heeft, en hoe zwaar de verschillende beoordelingscriteria wegen.
4. Er wordt een zogenaamde openbare procedure gevolgd. Dat betekent dat partijen niet vooraf worden geselecteerd, maar iedereen bevoegd is om deel te nemen aan deze selectie. Hoe u in kunt schrijven wordt toegelicht in hoofdstuk 2.
5. Het feit dat een partij mee kan doen of meedoet aan de openbare procedure, betekent op geen enkele wijze een aanbod aan die partij en er kan dan ook géén aanspraak gemaakt worden op recht van onderhandeling met de gemeente.
6. Deze procedure is nadrukkelijk geen aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012, het ARW 2016 of het aanbestedingsbeleid van de gemeente.
7. Het staat de gemeente vrij om niet te gunnen, dan wel de procedure stop te zetten, zonder dat inschrijvers aanspraak kunnen maken op (schade-) vergoeding.
8. Alle kosten die u maakt in verband met de selectieprocedure komen voor uw rekening.

1.2 Achtergrondinformatie te huren object

Hieronder volgt informatie over het object, de huidige invulling/voorgeschiedenis, en het renovatieproject.



Alleen de gedeeltes rechts van de lijn op de foto hierboven (met de richting van de pijl mee) maakt onderdeel uit van deze openbare selectieprocedure.

1.2.1 Objectinformatie

Het pand aan de Oostbroekselaan 64 is een Gemeentelijk Monument en stamt uit respectievelijk 1907 en 1912. Oorspronkelijk is het gebouwd door patholoog anatoom Henri Spronck als serologisch instituut. De gebouwen dienden als ondersteuning van het laboratorium met o.a. eigen dierenstallen. Zo konden hier 22 paarden worden ondergebracht voor de productie van het difterieserum.

De Oostbroekselaan bevindt zich in Natuurpark Bloeyendaal dat in de winter van 1975/1976 door de gemeente Utrecht is aangelegd in de vroegere Johannapolder. In 1990 is de Stichting Bloeyendaal opgericht om dit gebied te beschermen tegen de oprukkende stadsuitbreiding. Sindsdien heeft het zich kunnen ontwikkelen tot een fraai natuurgebied met een interessante flora en fauna.

Tot aan de leegstand eind 2014 heeft het pand voor lange tijd gediend als verenigingsgebouw voor de het aangrenzende tuinen complex "het Stadion". Vanaf december 2014 is er sprake van leegstandsbeheer, eerst door HOD en vanaf juni 2023 door Ad-Hoc.

De bestemming van de Oostbroekselaan 64 volgens [bestemmingsplan Rijsweerd - Maarschalkerweerd](#) is 'Maatschappelijk':

"Artikel 17 De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) maatschappelijke voorzieningen;*
- b) ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' voor volkstuinten;*
- c) bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen."*

Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan: “voorzieningen inzake welzijn, zorg, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.” Let op: de gemeente stelt zelf ook randvoorwaarden aan de invulling van het gebouw (paragraaf 1.4)

1.2.2 Huidige invulling

De gemeente Utrecht gebruikt het gebouw niet en wil het gebouw daarom aanbieden om te huren. Onze gebouwen en percelen verhuren we vooral aan maatschappelijke partijen die een bijdrage leveren aan gezond stedelijk leven voor iedereen of andere beleidsdoelen van de gemeente. Dit noemen we ook wel ‘beleidsondersteunend’. We zetten ons vastgoed voornamelijk in om bij te dragen aan de maatschappelijke doelstellingen.

De gebruikelijke werkwijze bij het vrijkomen van vastgoed is een openbare selectie, waarbij een gemeente redelijke, objectieve en toetsbare criteria en randvoorwaarden opstelt. Op deze wijze voldoet de gemeente aan het gelijkheidsbeginsel. Voor het opnieuw verhuren van de Oostbroekselaan 64 wordt ook een openbare selectie toegepast maar daar is wel een voorgeschiedenis op van toepassing.

Er heeft inmiddels een verkenning plaatsgevonden met twee partijen. Ook deze twee partijen willen deelnemen aan de openbare selectie. Om alle potentiële partijen te voorzien van gelijke informatie willen wij ook u informeren over deze verkenning.

Ondanks deze verkenning willen wij benadrukken dat we openstaan voor alle partijen die binnen de randvoorwaarden vallen en dat we benieuwd zijn naar andere gegadigden. Ons belang is een zo goed mogelijke invulling voor het gebied en de stad Utrecht. Door middel van opgestelde criteria zullen wij objectief toetsen welke partij(en) het beste bij de Oostbroekselaan 64 past/passen.

De twee partijen waar een verkenning mee heeft plaatsgevonden zijn Stichting Monumentenwacht Utrecht en Stichting de Buitenkamer:

Stichting de Buitenkamer

In 2023 heeft de gemeente Utrecht na een aanbesteding gewisseld van leegstandsbeheerder van HOD naar Ad Hoc. Met deze wissel is ook het gebruik gewisseld van een kunstenaar naar Stichting de Buitenkamer. *“Bij De Buitenkamer komen Utrechters, die behoefte hebben om uit hun hoofd te komen door met hun handen en in hun hart te werken. De stichting biedt groepsactiviteiten op de moestuinen en in het atelier, en zou dit (na renovatie) ook in de keuken willen doen. Een plek waar mensen hun stress kunnen loslaten en energie krijgen van de rust en elkaar ontmoeten. Waar je samen met anderen (creatief) bezig bent, je ontspant, elkaar ontmoet, nieuwe dingen ontdekt en jezelf ontwikkelt. Waar niks moet en ‘alles’ mag. Een prachtige plek, net buiten de stad in een groene omgeving.”* (www.debuitenkamer-utrecht.nl).

Dit initiatief is gestart door Sandra en Annette, zij hebben een tuin bij de naastgelegen volkstuinvereniging ATV Stadion en waren op deze manier bekend met het pand. Na een periode van groei als leegstandsbeheerder is er nu de behoefte aan meer zekerheid en wil De Buitenkamer graag huurder worden (van een deel) van het pand. De Buitenkamer werkt samen met initiatieven en organisaties uit de buurt en stad, die zich ook richten op positieve gezondheid en vergelijkbare of aanvullende activiteiten aanbieden. Die samenwerking willen we uitbreiden, ook op de locatie aan de Oostbroekselaan.

Stichting Monumentenwacht Utrecht

Stichting Monumentenwacht Utrecht is reeds huurder van een ander pand van de gemeente Utrecht en huren op Fort Lunet. Ze zijn nu gevestigd op fort Lunet II. De gemeente wil dit fort een andere invulling geven en in dit programma past Stichting Monumentenwacht Utrecht niet en daarom heeft de gemeente Utrecht de huurovereenkomst beëindigd. Stichting Monumentenwacht Utrecht is op zoek naar een nieuwe locatie en wil het liefst huren in een monumentaal gebouw. Stichting Monumentenwacht Utrecht heeft de gemeente Utrecht gevraagd of er mogelijk nog andere panden beschikbaar zijn. Hierdoor is de Oostbroekselaan 64 in beeld gekomen.

“Wij inspecteren monumenten en voorkomen verval door onderhoud te stimuleren.”
(www.monumentenwacht-utrecht.nl/).

Voor zowel Stichting Monumentenwacht Utrecht als Stichting de Buitenkamer individueel is het gehele gebouw te groot. Er heeft een verkenning plaatsgevonden hoe deze twee partijen samen in het pand zouden passen. Een architect heeft twee haalbare ontwerpschetsen gemaakt.

Wij kunnen Stichting Monumentenwacht Utrecht en Stichting de Buitenkamer het gebouw niet 1-op-1 gunnen omdat wij van mening zijn dat er geen objectieve criteria zijn waarom zij de enige gegadigden zouden zijn. Daarom houden we op basis van dezelfde informatie een openbare selectie en bieden we hiermee mededingingsruimte aan andere partijen.

1.2.3 De verkenning; renovatieproject

Het pand is aan de buitenkant onderhouden maar aan de binnenkant is er al decennia weinig onderhoud gepleegd. Een flinke renovatie is daarom noodzakelijk en zal door de gemeente worden verzorgd. Alle installaties: elektra, water en verwarming zijn aan vervanging toe net als de toiletgroepen en andere zaken. Naast het vernieuwen van het pand is het ook wenselijk om het pand te verduurzamen. De ambitie (geen toezegging) is om een CO₂ reductie te realiseren van minimaal 40%.



Huidige gedateerde inrichting hoognodig aan renovatie toe!

Dit uitgangspunt, in combinatie met de twee scenario's zoals voorgesteld door de architect hebben samen geleid tot een investeringsbegroting, opgesteld door een extern adviesbureau. Hiermee heeft de gemeente kunnen vaststellen dat er een haalbare casus is voor een renovatieproject als het volledige gebouw verhuurd wordt.

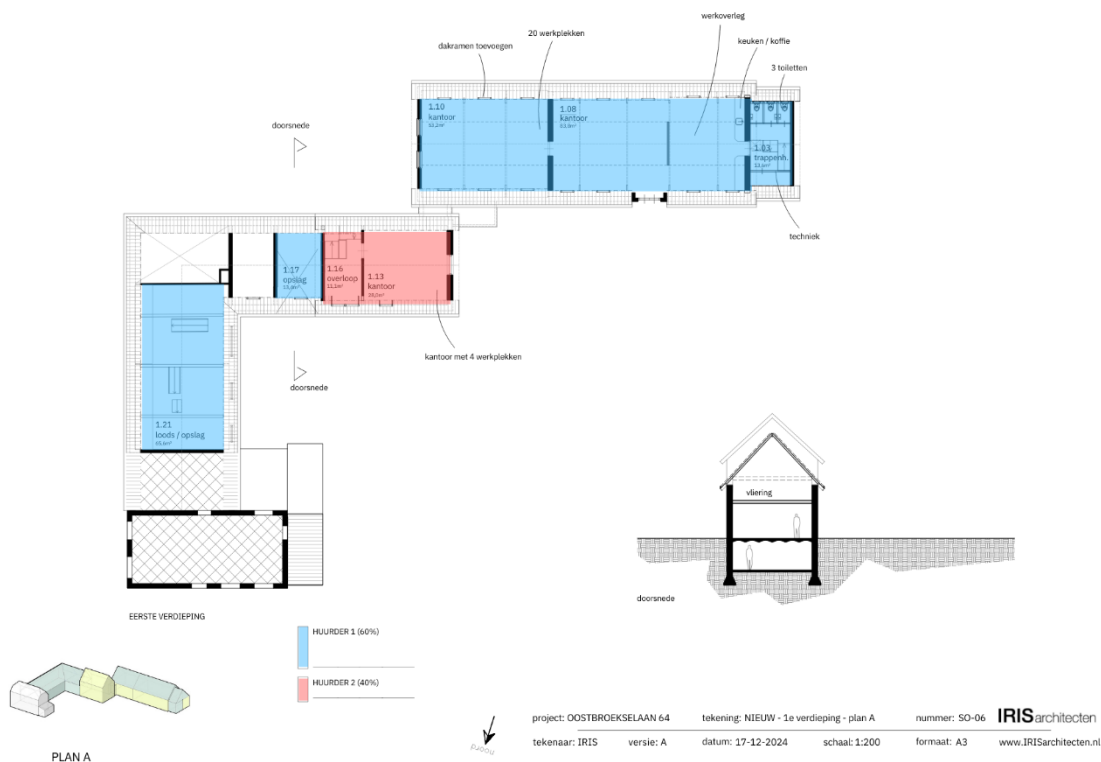
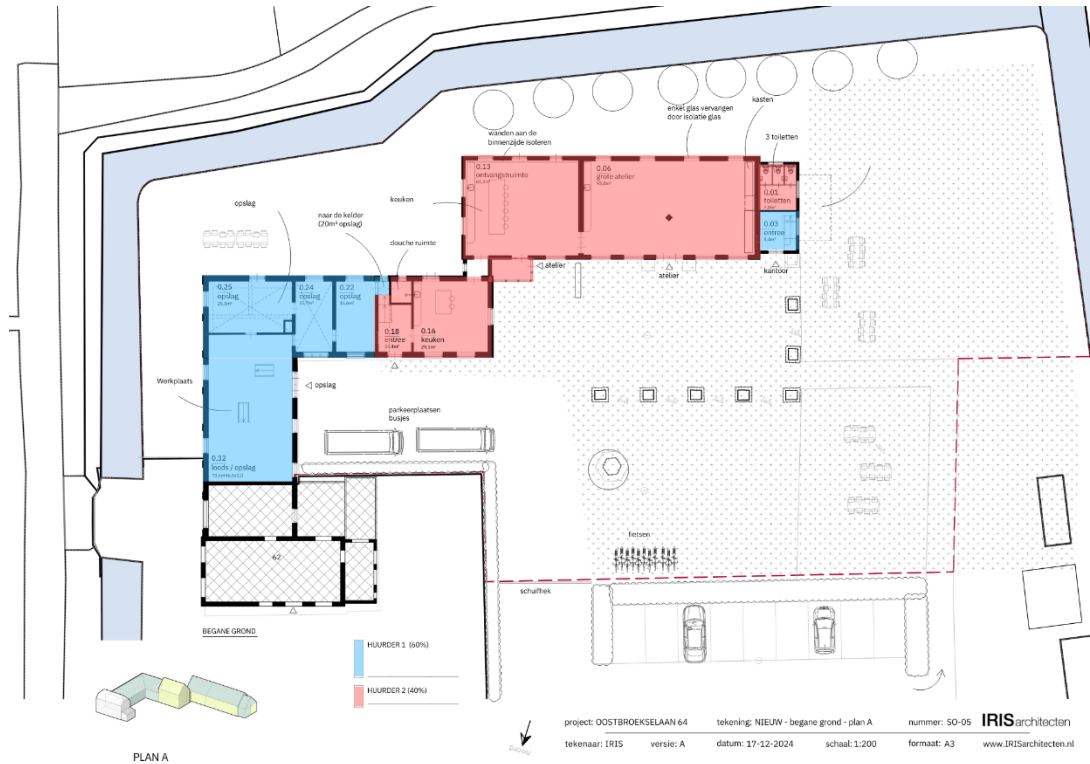
Naast onderstaande twee scenario's (A en B) zou het pand ook in zijn geheel gehuurd kunnen worden door een partij. Bij de keuze voor het huren van het gehele gebouw kunt u aangeven of u de indeling conform scenario A of scenario B wenst.

Scenario A

In scenario A wordt het gebouw in twee delen gesplitst zoals zichtbaar op de afbeeldingen hieronder en in bijlage 4. *In dit scenario zal het linkerdeel (0.22, 0.24, 0.25 en 0.32) minimaal worden gerenoveerd. Deze ruimtes worden aangemerkt als schuur/ werkplaats/opslag.*

Ruimte 1 ter grootte van circa 390 m² VVO (blauw)

Ruimte 2 ter grootte van circa 243 m² VVO (rood)



In scenario B wordt het gebouw in drie delen gesplitst zoals zichtbaar op de afbeeldingen hieronder en in bijlage 4.

Ruimte 2 ter grootte van circa 228 m² VVO (rood)

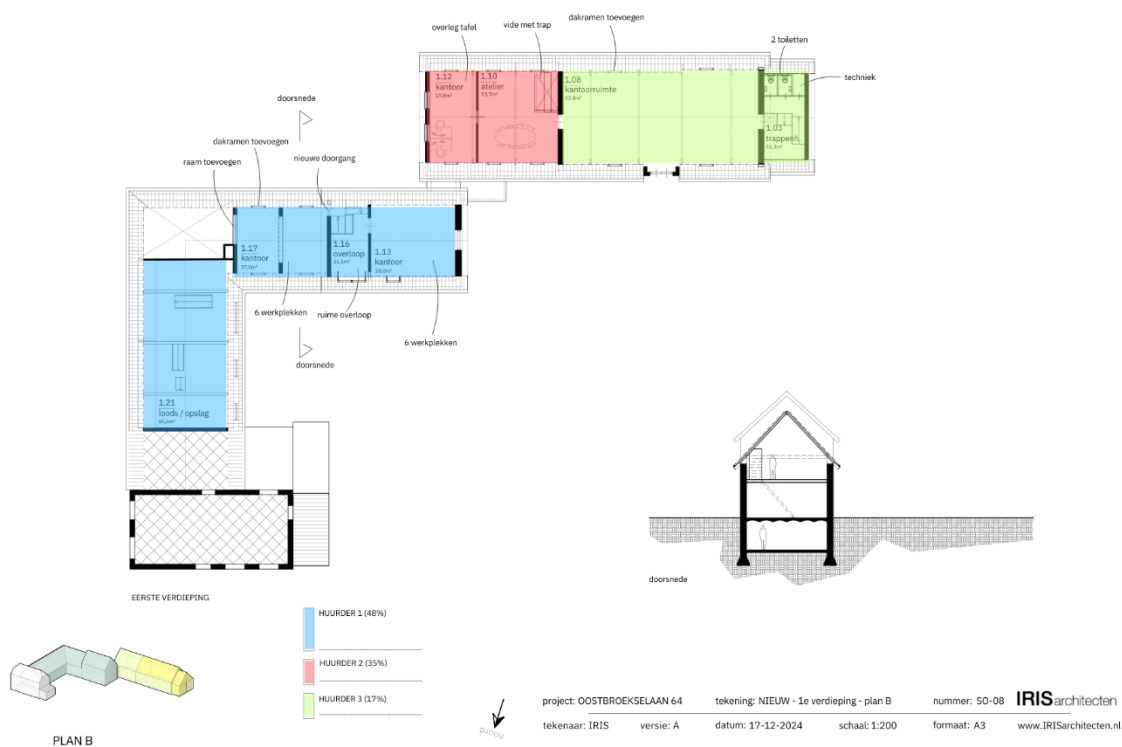
PLAN B

LEGENDA

- HUURDER 1 (48%)
- HUURDER 2 (35%)
- HUURDER 3 (17%)

PROJECTINFORMATIE

project: OOSTBROEKSELAAN 64
 tekening: NIEUW - begane grond - plan B
 nummer: SO-07
 tekenaar: IRIS
 versie: A
 datum: 17-12-2024
 schaal: 1:200
 formaat: A3
 www.IRISarchitecten.nl



De hierboven getoonde tekeningen zijn schetsen van de architect, de werkelijke situatie na de verbouwing kan hiervan afwijken. Nadat het gebouw verbouwd is zal er een nieuwe NEN2580 meetstaat en tekeningen worden opgesteld, waarin de exacte metrages worden opgenomen. Op basis hiervan wordt de huurprijs gecorrigeerd.

Opleveringsniveau

Het gebouw wordt opgeleverd als casco kantoorruimte en schuur/opslagruimte. Casco kantoorruimte betekent op hoofdlijnen: bouwkundige elementen zijn zoals weergegeven op de indelingsplattegronden waarbij de individuele ruimtes schilder- en vloerbedekking gereed zijn. De individuele ruimtes zijn voorzien van basisinstallaties zoals verwarming, mogelijkheid tot ventileren en basis kantoorverlichting. De ruimtes voldoen bij oplevering aan de wet- en regelgeving die behoren bij kantoorruimte. Een uitgebreide omschrijving is te vinden in bijlage 2.

In overleg met de geselecteerde partij(en) zal een definitief ontwerp worden gemaakt. Aanpassingen zijn nog mogelijk zolang het binnen het gestelde budget kan of zijn voor rekening van de toekomstige huurder.

Huurder mag na goedkeuring van verhuurder aanpassingen maken aan het gehuurde, zoals het plaatsen van extra scheidingswanden, plaatsen van keuken, aanpassingen aan elektra verlichting etc. Er is een demarcatielijst toegevoegd, waarin afspraken zijn vastgelegd over eigendom, onderhoud en vervanging.

Huurprijs

De huurprijs is marktconform. De huurprijs is vastgesteld door een taxatierapport opgesteld door een onafhankelijke taxateur. Als een huurder conform het beleid van de gemeente in aanmerking komt voor kostprijsdekkende huur, is dat in dit geval niet van toepassing omdat na de investering de kostprijsdekkende huur hoger is dan de markthuur, het beleid voorschrijft dat wanneer dat gebeurt uit wordt gegaan van markthuur.

De opgenomen kleuren corresponderen met de kleuren op de plattegronden. De huurprijs zal per 1 oktober 2025 worden geïndexeerd conform huurovereenkomst (CPI index).

Scenario A:					
Locatie	Huur per jaar	€/ m ² (gemid)	m ²	% van gebouw	
Huurder 1	€ 37.284,26	€ 96	388,5	60%	
huurder 2	€ 37.400,39	€ 147	255,1	40%	
Totaal	€ 74.684,65		643,6	100%	
Gemiddelde huurprijs per m ²	€ 116				
Prijspeil 1-10-2024					
Scenario B:					
Locatie	Huur per jaar	€/ m ² (gemid)	m ²	% van gebouw	
Huurder 1	€ 37.447,35	€ 118	318,2	49%	
huurder 2	€ 32.035,18	€ 139	229,8	35%	
Huurder 3	€ 11.726,94	€ 112	104,2	16%	
Totaal	€ 81.209,47		652,2	100%	
Gemiddelde huurprijs per m ²	€ 125				
Prijspeil 1-10-2024					

Leveringen en diensten

Afhankelijk van het scenario zal na overleg met huurder(s) het pakket van leveringen en diensten door verhuurder worden vastgesteld. Daarbij is het uitgangspunt dat dit zoveel als mogelijk bij huurders wordt neergelegd. De door verhuurder verzorgde leveringen en diensten worden via de servicekosten aan de huurder(s) doorbelast.

Ingangsdatum

De ingangsdatum is gelijk aan de datum van oplevering van het gehuurde van verhuurder aan huurder. Deze is afhankelijk van de oplevering van de aannemer aan verhuurder en dus afhankelijk van de uit te voeren renovatiewerkzaamheden. Streven is om in 2025 de selectie en het ontwerp af te ronden en dan in 2026 te gebruiken voor selectie aannemer en uitvoering van het renovatieproject. Beoogde ingangsdatum is 1 januari 2027, mits de aanbidding van de aannemer past binnen het budget.

1.3 Minimum eisen (knock out)

Hieronder staan de **minimum-eisen** welke aan uw inschrijving worden gesteld (knock-outcriteria). Voldoet uw inschrijving hier niet aan, dan wordt u uitgesloten van deelname.

Op het inschrijfformulier geeft u aan dat u voldoet aan de volgende knock-outcriteria:

1. De exploitatie van het gehuurde voldoet aan de randvoorwaarden, zoals omschreven in paragraaf 1.4;
2. U gaat onvoorwaardelijk akkoord met de huurvoorwaarden, zoals deze zijn genoemd in Bijlage 1;
3. Positief advies voortvloeiend uit een eventuele Bibob procedure (indien van toepassing);
4. Het geven van voldoende informatie (ook na vragen);
5. Accepteren van het voorbehoud bestuurlijke goedkeuring voor het aangaan van een huurovereenkomst;
6. Het volledig en naar waarheid invullen van bijgevoegd inschrijfformulier.

1.4 Randvoorwaarden

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

- De voorziene activiteiten in het gehuurde passen in de huidige bestemming uit het vigerende bestemmingsplan;
- Bewoning, horeca (met uitzondering van [additionele horeca](#) op kleine schaal (C1) onder voorbehoud van verkrijgen vergunningen) en detailhandel behoren zijn niet toegestaan;
- In afwijking op de bestemming 'maatschappelijk', zijn de volgende bestemmingen uitgesloten: religie, onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang, openbare orde en veiligheid;
- De functie in het gehuurde is passend op de locatie en/of bij de directe omgeving:
 - Er is beperkt risico op overlast voor de omgeving (Natuurpark Bloeyendaal);
 - Er kan geen (milieu)vervuiling worden veroorzaakt;
 - De openbare orde en veiligheid komt niet in het geding.

Om het pand te kunnen renoveren is financiële dekking nodig. De dekking wordt gerealiseerd door het gebouw volledig te verhuren tegen de genoemde huurprijs opgenomen onder Huurprijs. Zekerheid op een volledige verhuur van het gebouw is dan ook een voorwaarde om te kunnen starten met de renovatie.

1.5 Huurvoorwaarden

De uitgangspunten voor de huurvoorwaarden zijn opgenomen in Bijlage 1.

1.6 Beoordelingscriteria (wensen)

Om de beste inschrijving te bepalen worden de volgende beoordelingscriteria gehanteerd. Aan ieder te beoordelen beoordelingscriterium kennen we punten toe. Wordt een inschrijver voor een bepaald criterium als beste beoordeeld, 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.

Beoordelingscriterium	Maximaal aantal punten
1. De functie is een aanvulling op, of vernieuwing van, het reeds aanwezige aanbod in de directe omgeving. Er mag geenszins een partij huisvesten die concurreert met het huidige aanbod. <i>Uw inschrijving krijgt meer punten als de functie die u voor (een deel van) het gebouw voor ogen heeft een aanvulling is voor de directe omgeving. Denk bijvoorbeeld aan:</i> • <i>Uw organisatie heeft een verbinding met of toegevoegde waarde voor de stad Utrecht.</i> • <i>Uw organisatie heeft een rol als verbindende factor voor de bedrijvigheid/bewoners in de omgeving. Uw organisatie heeft een open/toegankelijk karakter waar Utrechters 'naar binnen kunnen lopen'.</i>	100
2. Geef aan in welk scenario u interesse heeft. A of B en welke ruimte binnen dat scenario (bij scenario A ruimte 1 en/of 2 en bij scenario B ruimte 1 en/of 2 en/of 3). <i>Uw inschrijving krijgt meer punten als u een (gezamenlijk) plan waarbij het gehele gebouw wordt verhuurd aan één/meerdere partijen die een gezamenlijke visie hebben voor het gebouw en waarbij het gebouw efficiënt gebruikt wordt. In het geval van meerdere partijen, dienen deze ieder individueel te voldoen aan de andere gestelde (selectie)criteria van deze leidraad (maximaal 100 punten).</i> <i>Als u zich enkel inschrijft voor een deel van het gebouw, krijgt u maximaal de helft van de totale punten (dus 50 punten).</i> <i>Onderhuur: een voorstel voor onderhuur van een gedeelte van het gebouw is bespreekbaar, waarbij u kenbaar maakt welk gedeelte van het gebouw u wenst onder te verhuren en wie de onderhurende partij is. Een onderhuurovereenkomst mag niet ten nadelen afwijken van de hoofdhuurovereenkomst. Bij onderhuur blijft u zelf het grootste deel van het gebouw gebruiken. De huurprijs van onderverhuur mag niet hoger zijn dan de m2 huurprijs zoals overeengekomen in de hoofdhuurovereenkomst. Een onderhuurder dient daarnaast te voldoen aan eisen die aan de hoofdhuurder worden gesteld, waaronder BIBOB. Bij</i>	100

<i>voorstellen voor onderhuur worden geen punten in mindering gebracht.</i>	
3. Bereidheid, als u niet het hele gebouw wil/kan huren, om samen met een andere huurder/andere huurders samen het gebouw te huren (indien van toepassing). Indien u bij selectiecriteria 2 het gehele gebouw wil huren ontvangt u ook deze 50 punten. <i>Uw inschrijving krijgt meer punten als u aangeeft op welke manier u ervoor kunt zorgen dat u op een prettige manier kunt samenwerken/samen huren met andere huurders in het gebouw (indien van toepassing).</i>	50
4. Potentiële huurder maakt aantoonbaar dat de huurprijs voldaan kan worden. Huurder kan een gedegen ondernemingsplan aanleveren, waar onder andere in is opgenomen (50 punten in totaal, per aangeleverd onderdeel is er een percentage van het totaal aantal punten te krijgen, 100% is 50 punten): • Een financieringsplan. Het financieringsplan bestaat uit een investeringsplan, tienjarige prognose van opbrengsten en kosten, en kas planning (maximaal 50%); • Indien mogelijk, de afgelopen twee jaarrekeningen (goedgekeurd door een accountant) of indien dat niet mogelijk is een vergelijkbare onderbouwing. De overhandigde jaarrekeningen/onderbouwingen geven voldoende inzicht in het eigen vermogen ten opzichte van het vreemd vermogen en dat dit de solvabiliteit ten goede komt (maximaal 30% van de punten); • Een risicomatrix met eventueel te nemen maatregelen. Er duidelijk beschreven is welke maatregelen er getroffen worden in het geval van risico's, bijvoorbeeld bij het wegvallen van subsidie (maximaal 20% van de punten).	50
5. Huurder heeft een samenwerkingsverband of een andere samenwerkingsrelatie met de gemeente Utrecht welke schriftelijk is vastgelegd, of is aantoonbaar beleidsondersteunend op basis van het vastgestelde beleid van de gemeente (Beleidsnota Vastgoed). <i>Uw inschrijving krijgt meer punten als u een bestaande samenwerkingsrelatie heeft met de gemeente Utrecht of kunt aantonen dat u een sociaal ondernemer bent.</i>	50
6. Extra sociale impact; uw organisatie zet zich bewust in om, naast uw hoofdactiviteiten, op andere manieren sociale impact te maken. <i>Uw inschrijving krijgt meer punten als u zich naast uw hoofdactiviteiten bewust inzet om sociale impact te maken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het in dienst hebben van personen met een</i>	25

<i>afstand tot de arbeidsmarkt, een positieve impact op het milieu of als u zich inzet voor armoede/welzijn.</i>	
--	--

Per beoordelingscriteria geldt een minimumscore van 25 punten (met uitzondering van criteria 3, 5 en 6). Indien een lagere score wordt gehaald, wordt de aanbieder terzijde gelegd.

1.7. Wijze van beoordelen beoordelingscriteria

We beoordelen uw inschrijving door de inschrijvingen per beoordelingscriterium met elkaar te vergelijken. Aan ieder beoordelingscriterium kent het selectieteam punten toe. Wordt een inschrijver voor een bepaald criterium als beste beoordeeld, krijgt deze inschrijver voor het desbetreffende criterium het maximale aantal punten. De overige inschrijvers krijgen voor hetzelfde criterium een daaraan gerelateerd aantal punten. De scores op de afzonderlijke beoordelingscriteria wegen even zwaar.

Is het puntentotaal van de beste inschrijvers na de beoordeling gelijk, dan plaatsen we de inschrijver met de hoogste score op criterium 1 in de rangorde als hoogste van de beste inschrijvers. Het is mogelijk dat de overige inschrijvers op een beoordelingscriterium door de beoordelingscommissie met een zelfde score worden beoordeeld.

2 Procedure

2.1 Planning

De planning van procedure is als volgt:

Fase	Data
Start selectieprocedure: Publiceren selectieleidraad	30 september 2025
Bezichtiging	Week 41 (9 oktober)
Informatiebijeenkomst voor omwonenden/belanghebbenden.	Week 41 (9 oktober), waarschijnlijk donderdagmiddag 9 oktober (in overleg)
Uiterste datum stellen van vragen	14 oktober 2025
Beschikbaar stellen antwoorden op gestelde vragen (Nota van inlichtingen)	20 oktober 2025 (uiterlijk tien kalenderdagen vóór de uiterste datum van indienen van de inschrijvingen)
Uiterste datum voor indienen gevraagde informatie (inschrijven)	7 november 2025, 17:00
Streefdatum voor verzenden brieven - voornemen tot verhuur (voorlopige gunningsbeslissing); en - voornemen tot afwijzing (voorlopige afwijzing).	14 november 2025
Verificatiebespreking	Week 47/48
Einde bezwaartermijn 20 kalenderdagen	25 november 2025
College van burgemeester en wethouders besluiten of zij wel/niet met de best beoordeelde inschrijver een huurovereenkomst wil aangaan. (definitieve gunningsbeslissing)	26 november 2025, 17:00
Streefdatum ondertekening huurovereenkomst door inschrijver(s)	Week 49/50/51
Streefdatum ondertekening huurovereenkomst gemeente	Week 49/50/51

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. Het staat de gemeente vrij om niet te gunnen, dan wel de procedure stop te zetten, zonder dat inschrijvers aanspraak kunnen maken op (schade-) vergoeding.

2.2 Start selectie: Publicatie

De selectieprocedure is begonnen door de Selectieleidraad te publiceren op www.vastgoedaanbod.utrecht.nl en op de volgende websites:

- <https://vastgoedaanbod.utrecht.nl/>;
- het Makelpunt van de gemeente Utrecht www.makelpunt-utrecht.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 iedereen 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.

2.4 Bezichtiging

De Gemeente heeft in de week van 6 t/m 10 oktober tijd voor bezichtigingen op afspraak. Indien u bij de bezichtiging aanwezig wilt zijn (maximaal twee personen) kunt u zich hiervoor een afspraak maken door middel van het sturen van een bericht aan e-mailadres makelpunt@utrecht.nl. Let op: Eventuele antwoorden op vragen die van relevant zijn voor de selectieprocedure worden na afloop van de bezichtiging met alle geïnteresseerden gedeeld. Als er desondanks vragen worden beantwoord of andere mondelinge uitlatingen worden gedaan tijdens de bezichtiging, kunnen daaraan géén rechten worden ontleend.

2.5 Informatiebijeenkomst voor omwonenden/belanghebbenden

De gemeente wil dat alle omwonenden/belanghebbenden goed geïnformeerd worden over deze openbare selectieprocedure. Daarom organiseert de gemeente op de opgegeven datum in de planning een informatiebijeenkomst waarin de openbare selectieprocedure wordt toegelicht en verduidelijkt. Tijdens deze bijeenkomst zullen de belangrijkste aandachtspunten van de uitvraag worden toegelicht. Daarnaast kunnen vragen worden gesteld. Informatie die gegeven wordt tijdens deze bijeenkomst is voorlopig. De definitieve beantwoording zal zo spoedig mogelijk na de informatiebijeenkomst schriftelijk plaatsvinden.

2.6 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 *uitsluitend* 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 2.7), mits de vragen of opmerkingen tijdig zijn ingediend.

2.7 Beantwoording van vragen

Tenminste tien kalenderdagen vóór de uiterste datum van indienen van de inschrijvingen stelt de gemeente een beantwoording van vragen op met daarin alle tijdig gestelde vragen en gemaakte opmerkingen en de gegeven antwoorden. Deze beantwoording van vragen stelt de gemeente ter beschikking via het Makelpunt en deze antwoorden zijn een integraal onderdeel van de Selectieleidraad. De gemeente beantwoordt geen vragen die worden gesteld nadat de beantwoording ter beschikking is gesteld op het Makelpunt.

2.8 Onvoorwaardelijk

U verklaart zich door het indienen van uw inschrijving onvoorwaardelijk akkoord met alle aan de procedure gestelde voorwaarden en eisen. 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 3.1. bedoelde selectieteam ter beoordeling worden voorgelegd.

2.9 Indienen inschrijving

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

De gevraagde inschrijving bestaat uit:

- a. Het inschrijfformulier, waarin u onvoorwaardelijk akkoord gaat met de eisen;
- b. Uw plan ten aanzien van het gehuurde, met een omschrijving van de beoogde activiteiten in het gehuurde, en per beoordelingscriterium een onderbouwing op welke wijze uw plan hieraan voldoet. Wij verzoeken u om het plan beknopt te verwoorden.

U kunt de gevraagde informatie **uitsluitend** indienen door deze per e-mail te sturen naar makelpunt@utrecht.nl vóór de daarvoor in de Planning genoemde datum en tijdstip.

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. Informatie die op een andere wijze - bijvoorbeeld 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

Na de sluiting van de termijn voor het indienen van biedingen start de beoordelingsprocedure. De beoordeling van de biedingen vindt plaats in fasen.

3.1 Selectieteam

Een selectieteam van de gemeente beoordeelt de inschrijving. Dit team bestaat uit:

- Projectmanager
- Business controller
- Opgave adviseur
- Assetmanager(s).

3.2 Selectie in 5 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 of de ingeleverde informatie volledig is. We kijken ook of de inschrijvingen voldoen aan de eisen zoals omschreven in deze tenderleidraad. Inschrijvers die niet aan deze eisen voldoen, worden uitgesloten van de tenderprocedure.

Indien zich gedurende de hierboven gestelde reactietermijn geen gegadigden melden blijft deze openbare selectie open en is de gemeente Utrecht gerechtigd een huurovereenkomst aan te gaan met de eerste gegadigde die zich meldt.

Fase 2: Selectie

Van de inschrijvingen die in Fase 1 voldoen aan de eisen selecteren we — de beste inschrijving(en). Dit doen we op de in paragraaf 1.7. beschreven wijze aan de hand van de beoordelingscriteria die in het plan zijn uitgewerkt.

Deze geselecteerde inschrijving(en) wordt na de verificatie na afloop van de termijn voorgelegd aan het College van B&W. Zij besluiten uiteindelijk of de gemeente met de geselecteerde inschrijving(en) een huurovereenkomst wil aangaan.

Een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid kan onderdeel uitmaken van de besluitvorming. Wet 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: Verificatie/afwijzing

De inschrijver die in de selectie (Fase 2) het hoogste aantal punten behaalt, respectievelijk de hoogste in de rangorde is, selecteren we voorlopig en nodigen we uit voor een verificatiegesprek. Het doel van dit gesprek is om waar nodig duidelijkheid te scheppen.

De voorlopig als hoogste geselecteerde inschrijver kan alsnog afvallen, als:

- Hij in zijn verklaringen en/of het plan onjuiste informatie verstrekke, die van belang is voor het plan; of
- Er op andere punten voor de gemeente onoverkomelijke bezwaren bestaan.

In deze gevallen besluit de gemeente de als tweede geëindigde deelnemer uit te nodigen voor een verificatiegesprek, of de hele procedure opnieuw op te starten.

De overige inschrijvers krijgen een bericht van afwijzing met motivering. Voor deze deelnemers bestaat de mogelijkheid om inlichtingen te vragen en in rechte op te komen tegen dit bericht van afwijzing, uitsluitend door het aanhangig maken van een procedure in kort geding bij de Voorzieningenrechter in Utrecht. De termijn hiervoor is gesteld op twintig kalenderdagen na de verzenddatum van het bericht van afwijzing. Deze termijn is een vervaltermijn, waarna de deelnemers niet meer in rechte kunnen opkomen tegen de afwijzing.

De bovenstaande termijn van twintig kalenderdagen geldt ook in het geval de gemeente besluit de selectieprocedure te staken. In dit laatste geval gaat de termijn in op de verzenddatum van de brief waarin u hierover bent geïnformeerd. Ook hier geldt dat dit een vervaltermijn is.

Ondanks het bericht van voorlopige afwijzing, blijft de inschrijving van de inschrijvers die niet als hoogste zijn geselecteerd in Fase 2 van kracht gedurende de gestanddoeningstermijn uit paragraaf 2.8.

Fase 4: Afronden selectie

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.

Hiervoor geldt nog wel het voorbehoud dat het college de selectie officieel moet goedkeuren.

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, die op basis van puntentelling die volgt de in paragraaf 1.7 bedoelde beoordeling hiervoor in aanmerking komt. Hiervoor zal de gemeente ook eerst de verificatie fase met deze volgende inschrijver doorlopen.

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 5: Oplevering pand

Zodra de huurovereenkomst is ondertekend, kan het project van start gaan. De ingangsdatum van de overeenkomst is opgenomen in de planning. Voor die datum moet de gemeente de ondertekende huurovereenkomst en waarborgsom hebben ontvangen.

4 Bijlagen

Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze selectielidraad.

1. Huurvoorwaarden
2. Omschrijving Oplevering Oostbroekselaan 64
3. Demarcatielijst
4. Scenario schetsen
5. Duurzaamheidsmatrix
6. Inschrijfformulier openbare selectie Oostbroekselaan 64 (los bestand)
7. Model huurovereenkomst (los bestand)

Bijlage 1 - Huurvoorwaarden

In onderstaande voorwaarden zijn de belangrijkste huurvoorwaarden samengevat. Voor de volledige voorwaarden verwijzen wij u naar bijlage 5 (Model Huurovereenkomst).

Gehuurde	Bedrijfsruimte, gelegen aan de Oostbroekselaan 64 te Utrecht, uitmakende een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie N nummer 1057, perceel grootte ca. 2.370 m². Ter grootte van totaal circa: Scenario A: Ruimte 1 ter grootte van circa 390,1 m² VVO (blauw) Ruimte 2 ter grootte van circa 242,8 m² VVO (rood) Scenario B: Ruimte 1 ter grootte van circa 314,7 m² VVO (blauw) Ruimte 2 ter grootte van circa 228,2 m² VVO (rood) Ruimte 3 ter grootte van circa 103,5 m² VVO (groen) Volledige gebouw grootte van: • Scenario A circa 632,9 m² VVO • Scenario B circa 646,4 m² VVO
Overeenkomst	Model gemeente Utrecht, gebaseerd op ROZ ex BW 7:230a, waarop de Algemene Bepalingen van toepassing zijn, aangevuld met de 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 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21.
Bestemming	Zie paragraaf 1.4 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven.
Ingangsdatum	Streefdatum 1 januari 2027 of zoveel eerder/later als renovatie gereed is.
Huurtermijn	De huur gaat in op de Ingangsdatum en wordt aangegaan voor de duur van 10 jaar. Na het verstrijken van de onder 1 genoemde periode wordt de huur, behoudens beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging door Huurder of Verhuurder, voortgezet voor aansluitende periode(n) van telkens 3 jaar.
Betaaltermijn	Per maand vooraf.
Huurprijs	Zie paragraaf 1.2.3. voor de huurprijzen.
BTW	Of omzetbelasting in rekening wordt gebracht is afhankelijk van de prestaties die huurder verricht. In het geval dat huurder btw-belaste prestaties verricht dan geldt: 1. Over de huurprijs wordt omzetbelasting in rekening gebracht.

	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 19.1 van de Algemene Bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en worden deze vergoedingen bij voorbaat vastgesteld op 5% van de alsdan actuele huurprijs. In het geval dat huurder geen btw-belaste prestaties verricht dan geldt: 1. Over de huurprijs wordt geen omzetbelasting in rekening gebracht 2. De vergoeding die Huurder daarom naast de huurprijs aan de Verhuurder verschuldigd is, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn, bedraagt ten aanzien van de exploitatiekosten 5% en ten aanzien van de investeringskosten 8,8% van de alsdan actuele huurprijs. Het gestelde in artikel 19 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.
Huurverhoging	Conform Algemene Bepalingen.
Servicekosten	Nader vast te stellen. Afhankelijk van het de invulling van het gebouw.
Bankgarantie/waarborgsom	Ter grootte van een betalingsverplichting van 3 maanden.
Demarcatielijst	Bijlage 3 bij deze openbare selectieleidraad, waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel, en welke installaties en andere voorzieningen niet tot het gehuurde behoren. Dit is een model, wijzigingen op een later moment zijn nog mogelijk.
Bijzondere bepalingen	Hieronder een selectie van bijzondere bepalingen. Voor een volledig overzicht verwijzen wij u naar de bijlage (6): Model huurovereenkomst. – Verzekering tegen brand- en vliegtuigschade geschiedt door en voor rekening van verhuurder – Herstel van door derden veroorzaakte schade aan het gehuurde ten gevolg van inbraak, vandalisme en/of brandstichting is voor rekening van huurder (tenzij gedekt door opstalverzekering). – Huurder dient zelf voor een eigen inboedelverzekering te zorgen. – Asbest en milieu artikel uit Model 230a opnemen indien van toepassing. – Onderhuur: Het bepaalde in artikel 6.3 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing. – Onderhuur alleen mogelijk bij aanvang van de huurovereenkomst met toestemming van verhuurder. – Artikel Keuringen /onderhoud/maatregelen waterinstallaties opnemen uit Model 230a opnemen indien van toepassing. – Verhuurder heeft de mogelijkheid om de huurovereenkomst voortijdig te beëindigen voor het eerst na 5 jaar en alleen dan als er sprake is van dringend eigen gebruik.
Bijzondere bepaling Duurzaamheid	Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid. Verhuurder streeft er in dit kader naar om al haar kernvastgoed uiterlijk per 2040 energieneutraal te hebben.

	Indien Verhuurder gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst (aanvullende) maatregelen en/of voorzieningen wil uitvoeren of aanbrengen aan het gehuurde om de energieprestatie van het gehuurde of het gebouw waarin het gehuurde zich bevindt, te verbeteren, treden Partijen in overleg. Huurder zal zich niet verzetten tegen de energiebesparende maatregelen en/of voorzieningen die Verhuurder wil uitvoeren of aanbrengen. Voor de uitvoering van deze werkzaamheden geldt het bepaalde in artikel 13.4 van de algemene bepalingen. Partijen komen overeen dat het eventuele voordeel dat Huurder geniet in de vorm van lagere energielasten als gevolg van de energiebesparende maatregelen, zullen worden doorberekend in de huurprijs door middel van een tussentijdse huurverhoging. Uitgangspunt hierbij is dat Huurder voor wat betreft de betaling van huurprijs, servicekosten en energielasten tezamen niet meer gaat betalen dan voorheen (te weten voor uitvoering van de energiebesparende maatregelen). Ter vaststelling van de huurverhoging zal Huurder alle benodigde informatie over zijn energieverbruik met Verhuurder delen. Indien partijen na redelijk overleg niet tijdig overeenstemming bereiken over de huurverhoging en de uitvoering van de energiebesparende maatregelen, heeft Verhuurder het recht de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen door middel van opzegging met inachtneming van een opzegtermijn van twaalf maanden. 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.
--	---

Bijlage 2 – Omschrijving Oplevering Oostbroekselaan 64

Utrecht, 5 augustus 2025

Het gehuurde wordt opgeleverd in vernieuwde casco kantoor staat. Indeling op basis van de bijgevoegde ontwerpschetsen A of B. De opsommingen hieronder zijn niet limitatief. Op basis van het budget zullen er mogelijk nog keuzes gemaakt moeten worden. Huurder mag minimaal verwachten:

- Eigen entree aan de buitenzijde van het pand
- Wanden zijn glad afgewerkt en saus klaar.
- Vloeren zijn glad afgewerkt en vloerbedekking gereed.
- Plaatsen van 15 dakramen met afmeting 780x980mm
- Indien noodzakelijk systeemplafonds met Basis LED verlichting kantoorgebruik
- Voorbereiding keuken/ pantry voorzieningen, water, afvoer en elektra per gehuurde
- Per gehuurde een toiletgroep met twee WC's met wasbakjes voor wassen handen
- Verwarming/ Ventilatie mogelijkheid, welke voldoet aan vereiste kantoorgebruik, per ruimte regelbaar (obv casco indeling)
- BMI op basis van niet automatische ontruimingsinstallatie
- Noodverlichtingen en bordjes obv van casco indeling
- Buitengevel afgewerkt en geschilderd
- 1 x Buitenkraan
- 4 x buitenlantaarn (met tijdsschakeling)
- Efscheiding met woonhuis
- Buitenterrein blijft gehandhaafd zoals het is

Electra: De hoofdgroep van het gebouw wordt uitgevoerd met 3x80 Ampère 230V. Deze zal op basis van het gebruik worden verdeeld. Primaire verdeling zal plaatsvinden obv m². Secundair kan de verdeling worden afgestemd met de Huurder van dat deel van het gebouw. Bij meerder huurders zal gekeken worden of het plaatsen van tussenmeters mogelijk is.

Indien verzwaren van de aansluitingen of slimme technologieën nodig zijn om aan de behoeften te voldoen van huurder(s) dan komt dit voor rekening en risico van huurder(s).

Gezien de netcongestie is het onwaarschijnlijk dat een verzwaring van de aansluiting mogelijk is.

Er zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van kabelgootsystemen om flexibiliteit houden. Huurder krijgt 2xWCD per 3.60 gevellengte. In de goot is ruimte voor databekabeling en data outlets. Wil een huurder meer WCD dan komt dit voor rekening van huurder(s).

Om reductie van 40% co₂ te bereiken wordt minimaal ingezet op:

- Isolatie, waar mogelijk worden vloeren, wanden en dak geïsoleerd.
- Ramen worden minimaal voorzien van HR++ Glas
- Ventilatie, onderzocht moet worden welke wijze van ventilatie het meest effectief is.
- Indien haalbaar van het gas af.
- Zonnepanelen

Gehuurde wordt opgeleverd in de staat waarbij het geen bij aanvang van de huurovereenkomst voldoet aan wet en regelgeving.

Geen onderdeel van gehuurde en renovatiewerkzaamheden

- Koeling (onderzocht dient worden of een bepaald mate van koeling binnen het budget past)
- Internetaansluiting, databekabeling, telefonie, wifi
- Laadpalen (1 laadpaal wordt door verhuurder geleverd, verbruik/ onderhoud voor huurder)
- Keukeninrichting

- Douche voorziening
- Vloerafwerking
- Losse inventaris
- Inrichting Buitenterrein
- Afwerking keuken, tegels, keukenkasten, apparatuur
- Sfeerverlichting
- Fietsenstalling/ buitenbergingen

Verhuurder heeft een budget van maximaal ca € 592.019,-. Dit is inclusief BTW, managementkosten en risico opslagen. Er is bij dit budget uitgegaan van huurder(s) die niet met BTW belaste prestaties verrichten. Dit betekent dat Verhuurder de BTW over de investering niet kan verrekenen.

Een deel van de BTW schade ad 65.215,33 zal middels een opslag op de huur worden verrekend. De opslag wordt berekende doormiddel van een Annuïteit met 2.5% rente. De basis voor verdeling over meerdere huurders is de jaarhuur. Dit komt neer op een opslag van ca 9%.

Bijlage 3 - Model demarcatielijst

Demarcatielijst (model huurovereenkomst 230a, gebouw met één huurder)

Deze demarcatielijst is een bijlage behorende bij de huurovereenkomst met contractnummer: <.....>

Adres gehuurde: Oostbroekselaan 64 te Utrecht

Huurder: <.....>

Ingangsdatum huurovereenkomst: <.....>

Oppervlakte gehuurde: Totaal gebouw ca. 633 m² verhuurbaar vloeroppervlak

Deze standaard demarcatielijst dient ter verduidelijking en is een schematische weergave van het over onderhoud bepaalde in de huurovereenkomst en de algemene bepalingen. Mogelijk zijn genoemde onderdelen niet aanwezig en/of van toepassing op het gehuurde. Het gestelde in de huurovereenkomst en de algemene bepalingen prevaleert bij onvolledigheden. Voor onderhoud, herstel en/of vernieuwing voor rekening en risico van verhuurder geldt niveau 3 conform NEN 2767 als uitgangspunt, tenzij anders is overeengekomen.

In deze demarcatielijst gebruikte termen onderhoud, herstel en vernieuwing worden als volgt gedefinieerd:

Onderhoud = het ervoor zorgdragen dat een zaak in een goede toestand blijft, althans in de staat blijft zoals die bij ingangsdatum van de huurovereenkomst bestond, behoudens normale gebruiksslijtage;

Herstel = het terugbrengen dan wel vervangen van een zaak in een staat die het mogelijk maakt dat deze zaak weer kan worden gebruikt zoals bij ingangsdatum van de huurovereenkomst;

Vernieuwing = het vervangen van een zaak als gevolg van het bereiken van het einde van de technische levensduur van die zaak.

Voor een aanduiding van het type onderhoud worden in deze demarcatielijst de volgende afkortingen gebruikt:

DO = dagelijks onderhoud

PO = periodiek (preventief) onderhoud inclusief inspecties en keuringen

CO = calamiteiten en/of correctief onderhoud

GO = groot onderhoud bij einde technische- en economische levensduur

Onderhoud, herstel en/of vernieuwing dat voor rekening en risico van huurder dient te worden uitgevoerd kan als onderdeel van bijkomende leveringen en diensten door verhuurder worden verzorgd. Als dit het geval is, dan is het uitdrukkelijk in de huurovereenkomst en in de kolom servicekosten van deze demarcatielijst vermeld en worden de kosten door middel van de daarvoor bedoelde vergoeding (servicekosten) door huurder aan verhuurder voldaan.

Kosten voor calamiteiten en/of correctief onderhoud kunnen niet vooraf worden begroot en zijn niet begrepen in de vergoeding (servicekosten) voor bijkomende leveringen en diensten leveringen. In het geval calamiteiten en/of correctief onderhoud door verhuurder wordt uitgevoerd, dan worden hieraan verbonden kosten apart rechtstreeks bij huurder in rekening gebracht.

Door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Onderhoud, herstel en/of vernieuwing van door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen komt altijd voor rekening en risico van huurder.

Onderwerp		Verhuurder	Huurder	Servicekosten
GEBOUW BUITEN				
Balkons, balustrades, galerijen				NL/SFB 34
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Buitenverlichting, terreinverlichting (4x lantaarn)				NL/SFB 90
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		€?
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. vandalisme	CO		X	-

Daken				NL/SFB 47
Reinigen en schoonhouden	PO		X	€?
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Herstel lekkages t.g.v. oneigenlijk gebruik en vandalisme	CO		X	-
Herstel lekkages t.g.v. andere oorzaken	CO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Dakramen, dakkoepels, lichtstraten, dakkapellen, rookluiken				NL/SFB 37
Reinigen en schoonhouden	DO		X	€?
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Buitendeuren, ramen, kozijnen, schuifdeuren, tourniquets				NL/SFB 32
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Herstel en vernieuwing t.g.v. inbraak(poging) en vandalisme	CO		X	-
Erfafscheidingen, straatwerk, straatmeubilair				NL/SFB 90
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		X	-
Fietsenstallingen, buitenbergingen (huurdersvoorziening)				NL/SFB 90
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		X	-
Funderingen				NL/SFB 16
Onderhoud en herstel	GO	X		-
Gevels, metselwerk, voegwerk				NL/SFB 21
Reinigen en schoonhouden	DO		X	€?
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Reinigen en herstel t.g.v. vandalisme (graffiti)	CO		X	-
Glas				NL/SFB 31
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Herstel en vernieuwing t.g.v. schade	CO		X	-
Herstel en vernieuwing t.g.v. inbraak(poging) en vandalisme	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Goten, hemelwaterafvoeren				NL/SFB 52
Reinigen, schoonhouden en herstel verstoppingen	DO		X	€?
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	€?
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. vandalisme	CO		X	-
Hang- en sluitwerk				NL/SFB 31
Reinigen, schoonhouden en smeren	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		X	-
Herstel en vernieuwing t.g.v. inbraak(poging) en vandalisme	CO		X	-
Herstel en vernieuwing t.g.v. verlies sleutels	CO		X	-
Dupliceren en bijbestellen sleutels	CO		X	-
Schilderwerk buiten				NL/SFB 46
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	CO	X		-
Herstel en vernieuwing t.g.v. inbraak(poging) en vandalisme	GO		X	-
Slagboominstallatie (nvt)				NL/SFB 90
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. vandalisme	CO		X	-
Tuinonderhoud, bomen, beplantingen, bloembakken, perken, borders				NL/SFB 90
Aanplanten en vervangen planten en bomen	PO		X	-
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		X	-
Snoeien struiken en bomen (klein)	PO		X	-
Periodieke inspectie en snoeien bomen groot	PO		X	€?

Zonwering buiten (gebouwegebonden)				NL/SFB 31
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Herstel en vernieuwing t.g.v. vandalisme	CO		X	-
GEBOUW BINNEN				
Binnendeuren, kozijnen (in vaste scheidingswanden), schuifdeuren				NL/SFB 32
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Herstel en vernieuwing t.g.v. inbraak(poging) en vandalisme	CO		X	-
Hang- en sluitwerk				NL/SFB 31
Reinigen, schoonhouden en smeren	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		X	-
Herstel en vernieuwing t.g.v. inbraak(poging) en vandalisme	CO		X	-
Herstel en vernieuwing t.g.v. verlies sleutels	CO		X	-
Dupliceren en bijbestellen sleutels	DO		X	-
Inrichting, bewegwijzering, inventaris, meubilair, beplanting				NL/SFB 74
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		X	-
Keukens, pantry's				NL/SFB 73
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		X	-
Keukenapparatuur				NL/SFB 74
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		X	-
Kitvoegen				NL/SFB 41
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Plafonds, vaste plafonds				NL/SFB 45
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Plafonds, systeemplafonds				NL/SFB 45
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		X	-
Riolering				NL/SFB 52
Reinigen, schoonhouden, herstel verstoppingen	DO		X	€?
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Sanitair				NL/SFB 74
Reinigen, schoonhouden, herstel verstoppingen	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Scheidingswanden, vaste wanden (metselwerk en/of beton)				NL/SFB 22
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Scheidingswanden, lichte wanden, systeemwanden, vouwwanden, schuifwanden				NL/SFB 22
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		X	-

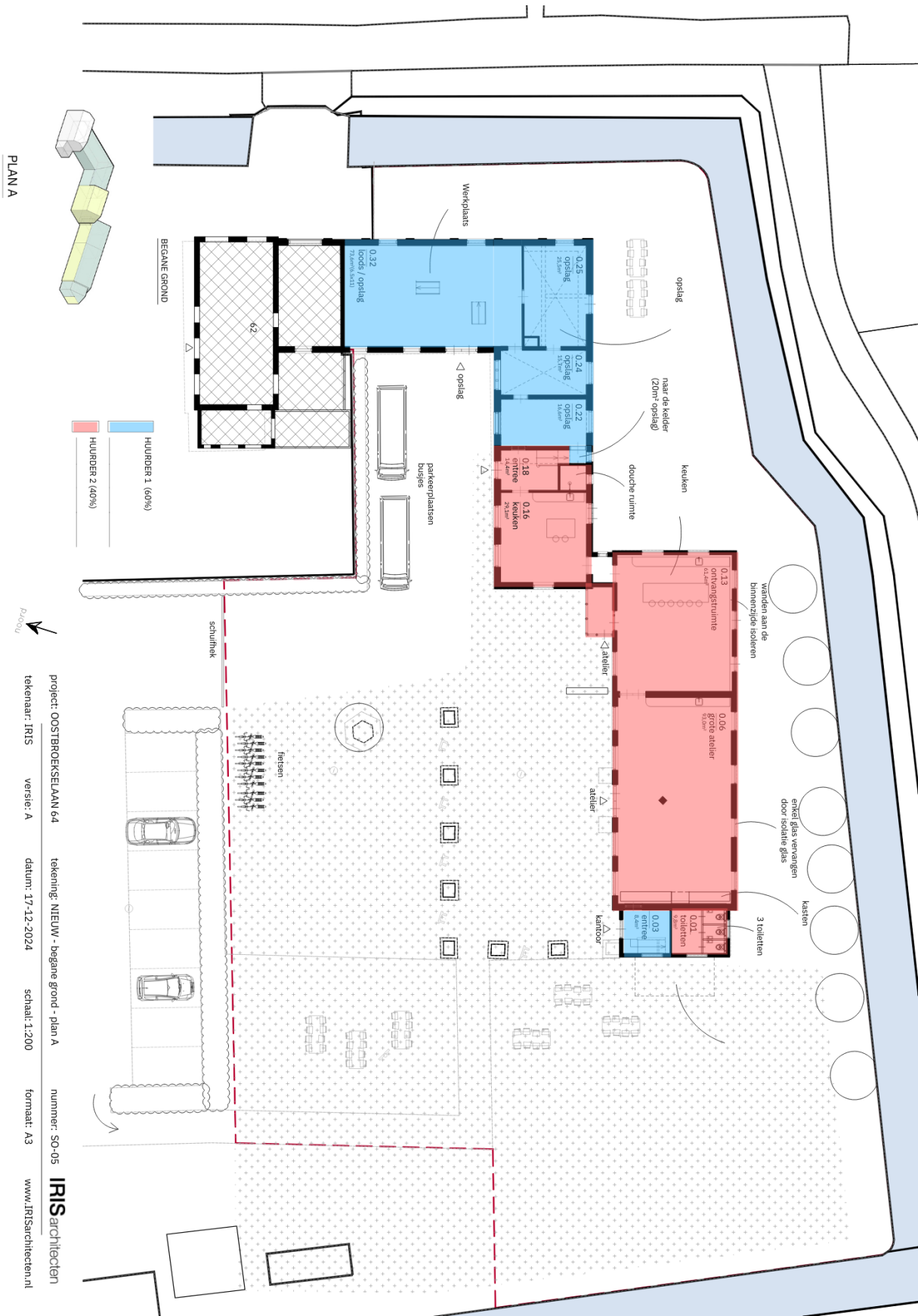
Schilderwerk				NL/SFB 46
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		X	-
Tegelwerk				NL/SFB 42
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Toiletaccessoires, handdoek- en zeepautomaten, spiegels, brillen, toilethouders				NL/SFB74
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		X	-
Trappen, balustrades, galerijen (constructief)				NL/SFB 24
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Vloeren (constructief)				NL/SFB 43
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Vloerafwerking, vloerbedekking, marmoleum, linoleum, PVC, laminaat, parket				NL/SFB 43
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		X	-
Ventilatiekasten				NL/SFB 57
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Vensterbanken				NL/SFB 31
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Herstel en vernieuwing t.g.v. inbraak(poging) en vandalisme	CO		X	-
Wandafwerking, stucwerk, vinyl, behang				NL/SFB 42
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		X	-
Zonwering binnen, luxaflex, (rol)gordijnen, gordijnrails				NL/SFB 70
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		X	-
GEBOUW INSTALLATIES				
Airco-units (split-units)				NL/SFB 55
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		X	-
Alarminstallatie, toegangscontrolesysteem				NL/SFB 65
Aanbrengen en aanpassingen	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		X	-
Alarmopvolging	CO		X	-
Bliksembeveiligingsinstallatie				NL/SFB 65
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Herstel en vernieuwing t.g.v. inbraak(poging) en vandalisme	CO		X	-

Brandmeldinstallatie (gebouwgebonden)				NL/SFB 65
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	€?
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Periodiek testen, bijhouden logboek en opgeleid persoon taken	PO		X	€?
Communicatieverbinding brandweer of alarmcentrale	PO		X	€?
Alarmopvolging	CO		X	-
Brandslanghaspels, blusleidingen				NL/SFB 65
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	€?
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Herstel verbroken legionellazegels	CO		X	-
Communicatie-installaties, telefoon, video, data, antenne, intercom				NL/SFB 64
Aanbrengen en aanpassingen	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		X	-
Elektrische deuren en deuropeners				NL/SFB 31
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	€?
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Herstel en vernieuwing t.g.v. inbraak(poging) en vandalisme	CO		X	-
Elektrische installatie (leidingen, bedrading)				NL/SFB 61
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	€?
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Benodigde aanpassingen t.g.v. gebruik	CO		X	-
Elektrische installatie (schakelaars, wandcontactdozen, zekeringen, lichtbronnen, lampen)				NL/SFB 61
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		X	-
Benodigde aanpassingen t.g.v. gebruik	CO		X	-
Gasleidingen				NL/SFB 54
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Benodigde aanpassingen t.g.v. gebruik	CO		X	-
Gebouwbeheersysteem, regeltechniekinstallatie				NL/SFB 58
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	€?
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Gevelonderhouds- en glazenwasinstallatie				NL/SFB 75
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	€?
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Liftinstallatie				NL/SFB 66
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	€?
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Hydrofoorinstallatie				NL/SFB 53
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	€?
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Legionella				NL/SFB 53
Bestrijding na uitbraak	CO		X	-
Risicoanalyse en beheersplan, bemonstering en spoeling	PO		X	-
Benodigde aanpassingen waterinstallatie t.g.v. gebruik	CO		X	-
Luchtbehandeling, afzuiging, mechanische ventilatie, koelinstallatie (gebouwgebonden)				NL/SFB 55
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	€?
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Benodigde aanpassingen t.g.v. gebruik	CO		X	-
Noodverlichting				NL/SFB 65
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	€?
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Vernieuwing accu's en batterijen	PO		X	€?
Ontruimingsinstallatie				NL/SFB 65
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	€?
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-

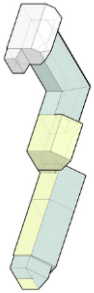
Rookmelders				NL/SFB 65
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	€?
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Vernieuwen accu's en batterijen	PO		X	€?
Sprinklerinstallatie				NL/SFB 65
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	€?
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Veiligheidsvoorzieningen t.b.v. (onderhouds)werkzaamheden in, op of aan het gehuurde				NL/SFB 99
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Verwarmingsinstallatie, CV ketel, radiatoren				NL/SFB 56
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	€?
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Benodigde aanpassingen t.g.v. gebruik	CO		X	-
Voorzieningen mindervaliden (gebouwgebonden)				NL/SFB 00
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Vuilwaterpompen, vetputten, olie-afscinders				NL/SFB 52
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Waterinstallatie, leidingen, kranen				NL/SFB 53
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Benodigde aanpassingen t.g.v. gebruik	CO		X	-
Warmwatervoorzieningen (gebouwgebonden)				NL/SFB 53
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
GEBOUW SPECIALE VOORZIENINGEN				
Kunstwerken (gebouwgebonden, eigendom van verhuurder)				NL/SFB 00
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Eventuele toevoegingen?				NL/SFB ??
...				

Bijlage 4 – Scenario schetsen

Scenario A

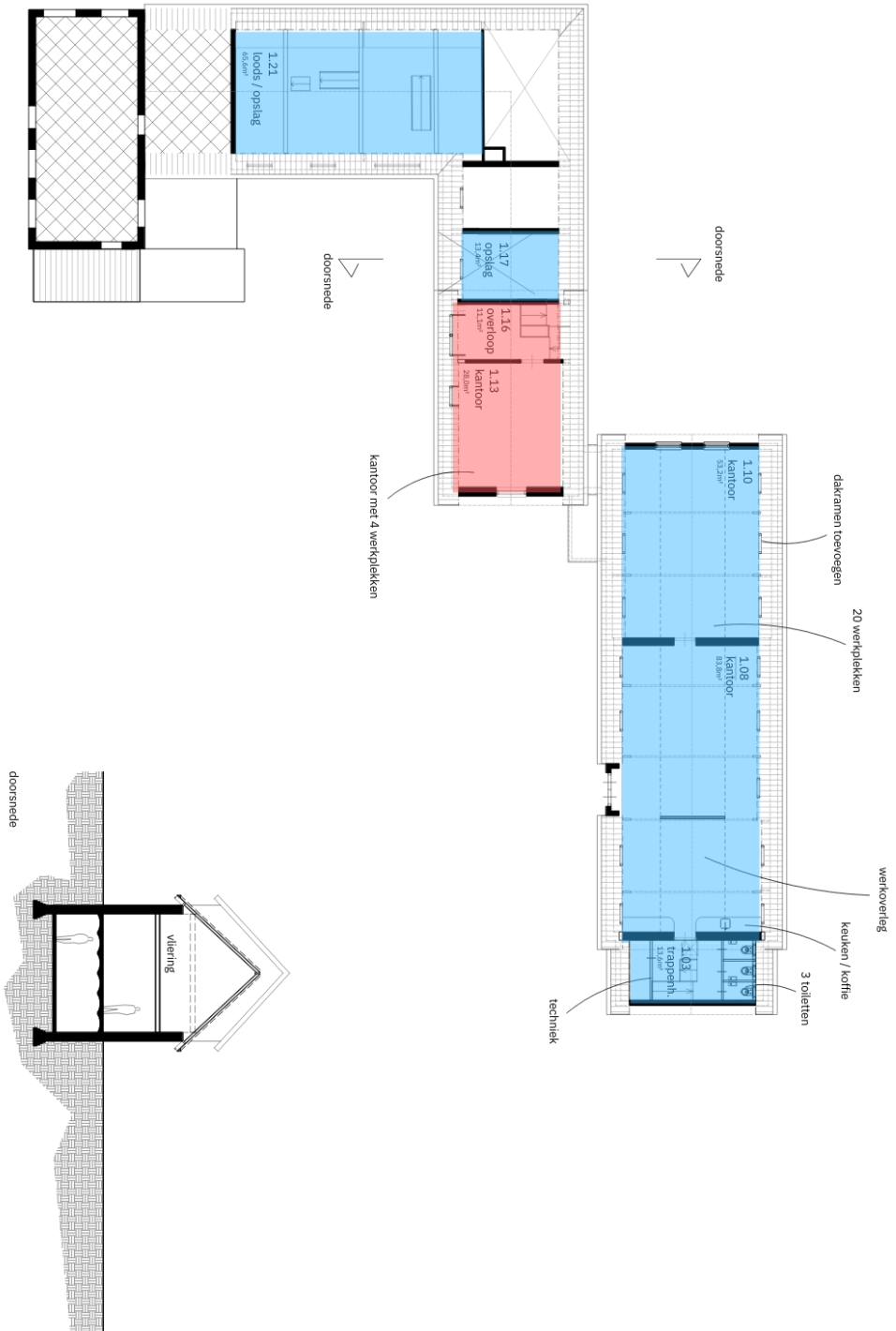


PLAN A

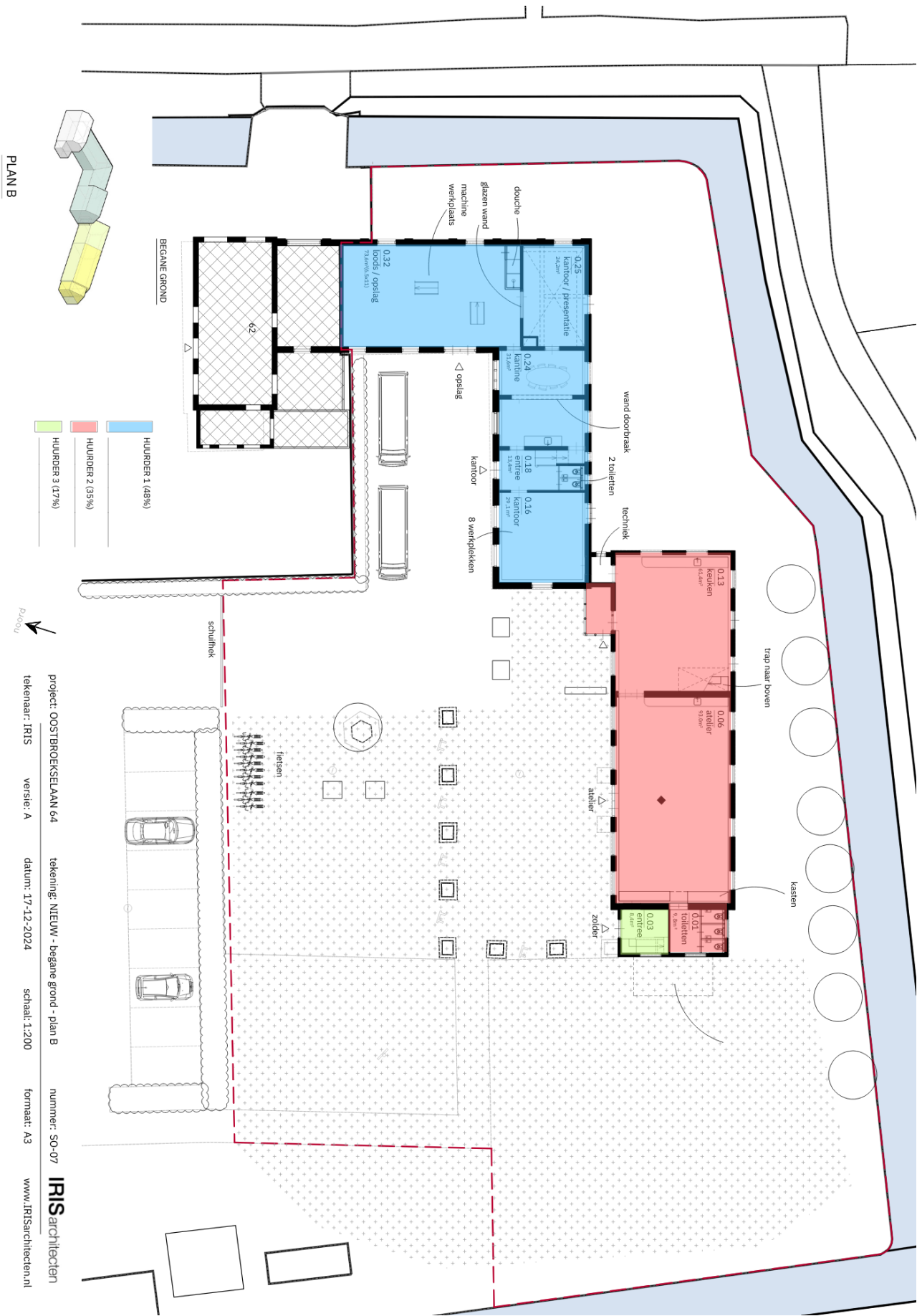


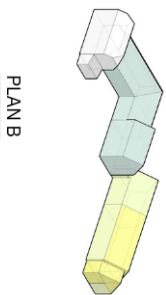
project: OOSTBROEKSELAAN 64 tekening: NIEUW - 1e verdieping - plan A nummer: SO-06 **IRIS**architecten
tekenaar: IRIS versie: A datum: 17-12-2024 schaal: 1:200 formaat: A3 www.IRISarchitecten.nl

EERSTE VERDIEPING

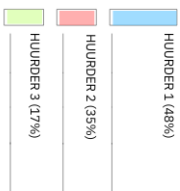


Scenario B





PLAN B



project: OOSTBROEKSELAAN 64 tekening: NIEUW - 1e verdieping - plan B nummer: SO-08
tekenaar: IRIS versie: A datum: 17-12-2024 schaal: 1:200 formaat: A3 **IRIS** architecten
www.IRISarchitecten.nl

EERSTE VERDIEPING



Bijlage 5 - Duurzaamheidsmatrix

	Actie verhuurder	Actie huurder
Af- en verbouw, onderhoud herstel en vernieuwing		
Zoveel mogelijk duurzaam af- en verbouwen van het gehuurde	X	X
Bij onderhoud, herstel en vernieuwing dan wel aanpassing van en toevoegingen aan het gehuurde zo veel mogelijk kiezen voor duurzame oplossingen	X	X
Onder 'duurzaam' wordt o.a. verstaan:		
* er wordt gebruik gemaakt van producten, materialen etc. van circulaire afkomst (met name hernieuwbare grondstoffen, secundaire materialen, hergebruikte producten).		
* er wordt gestreefd naar zo groot mogelijke losmaakbaarheid (producten en materialen kunnen makkelijk en zonder schade weer verwijderd worden).		
* producten, materialen etc. worden duurzaam afgevoerd, zodat deze zoveel mogelijk gerecycled of hergebruikt kunnen worden.		
* de energiebehoefte c.q. het energieverbruik wordt zo veel mogelijk verlaagd.		
* gebruik van grijs en/of hemelwater mogelijk maken		
Energie		
Gebruik maken van groene stroom zonder CO2 uitstoot	X	X
Warmte- en koudeverlies via daken, buitenmuren, vloeren en ruiten zoveel mogelijk voorkomen	X	X
Warmte- en koudeverlies via openstaande ramen zoveel mogelijk voorkomen		X
Warmte- en koudeverlies via de pui en de deur(en) zoveel mogelijk voorkomen		X
Installaties en andere energieverbruikende apparatuur in en van het gehuurde, waaronder klimaatbeheersingssystemen, zo efficiënt en spaarzaam mogelijk (laten) gebruiken en uitschakelen op momenten dat er geen noodzaak is voor inschakeling hiervan		X
Installaties en andere energieverbruikende apparaten in en van het gehuurde, waaronder klimaatbeheersingssystemen, goed onderhouden en daartoe zoveel mogelijk onderhoudscontacten afsluiten	X	X
Gebruik maken van energiezuinige verlichting en deze zo efficiënt en spaarzaam mogelijk gebruik en buiten gebruikstijden van het gehuurde (laten) uitschakelen.		X
Installaties en andere energieverbruikende apparatuur in en van het gehuurde zullen zoveel als mogelijk een energielabel A of B hebben	X	X
Registreren en monitoren van het elektriciteits- en aardgasverbruik, afwijkingen en verspillingen onderzoeken en zo veel mogelijk binnen een maand na constatering van de afwijking dan wel verspilling maatregelen treffen	X	X
Water		
Zo efficiënt en spaarzaam mogelijk water verbruiken, o.a. door het plaatsen van een perlator op kranen, en afwijkingen en verspillingen onderzoeken en zo veel mogelijk binnen een maand na constatering van de afwijking dan wel verspilling maatregelen treffen		X
Apparaten die water verbruiken zullen zo veel als mogelijk waterbesparend zijn	X	X
Warmteverlies waterleidingen zoveel mogelijk voorkomen		X
Registreren en monitoren van het waterverbruik, afwijkingen en verspillingen onderzoeken en zo veel mogelijk binnen een maand na constatering van de afwijking dan wel verspilling maatregelen treffen	X	X
Afval		
Afval zoveel mogelijk scheiden en zo min mogelijk papier gebruiken		X
(Zwerf)afval buiten het gehuurde zo veel mogelijk voorkomen		X
Materialen en schoonmaakmiddelen		
T.b.v. schoonmaak energiezuinige apparaten gebruiken	X	X
Milieuvriendelijke en duurzame materialen gebruiken, waaronder milieuvriendelijke schoonmaakmiddelen	X	X
Vervoer		
Werknemers en leveranciers stimuleren om zoveel mogelijk gebruik te maken van milieubewuste vervoersmiddelen (bijvoorbeeld fiets en openbaar vervoer) en/of om te carpoolen		X