

Verhuur

Europalaan 2 Gebouw K op het OPG-terrein in Merwede



Versie: 3 november 2025

Kenmerk: Verhuurinformatie Europalaan 2 Gebouw K op het OPG-terrein in Merwede

Versie 1.3

Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU)

Postadres: Postbus 8406 3500 RK Utrecht

Telefoon 030-286 59 50

Makelpunt@utrecht.nl

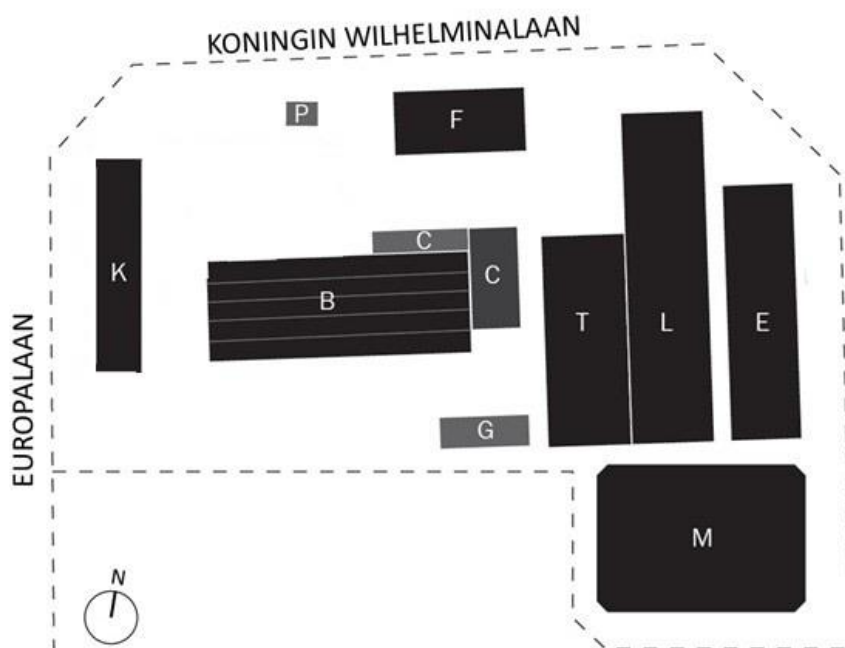
1.1. Achtergrondinformatie te huren object

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



Figuur 1. Luchtfoto's

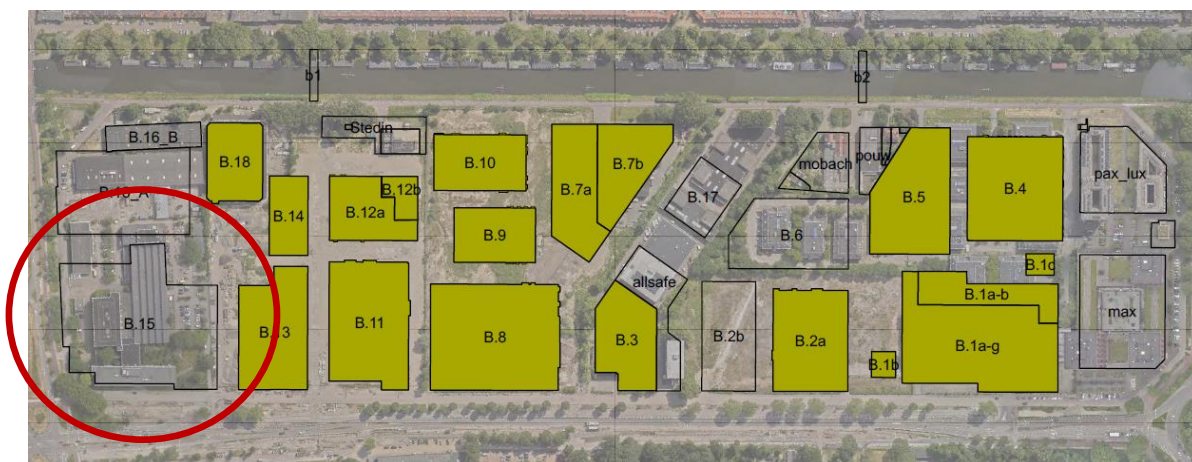
Het gebouw maakt onderdeel van het OPG-terrein, zoals weergegeven in onderstaande figuur. Tussen de gebouwen K en B staan nu nog de gebouwdelen A, r, s. Voor deze gebouwdelen is de sloop in voorbereiding en start oktober 2025.



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

Merwede deelgebied 5

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



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

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



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

Gebouweigenschappen

Gebouw K is gebouwd in 1961 en was onderdeel van het OPG-terrein, een bedrijvencomplex van het voormalige Pharmaceutische Groothandel. Het gebouw werd tot juli 2025 gebruikt als bedrijfsverzamelgebouw voor kantoorruimte. Het gebouw bestaat uit 3 verdiepingen en een (opslag) kelder. Totaal is het verhuurbaar vloeroppervlakte ca. 3.819 m² en heeft energielabel D.

Beoogde huurder(s)

De gemeente zoekt huurders die voor de periode van 1 februari 2026 tot en met 31 januari 2031 (voorlopig uitgangspunt) een (tijdelijke) invulling kunnen geven aan het gebouw, in samenhang met de overige functies op het OPG terrein.

Huur

De gemeente biedt het gebouw aan als bedrijfsverzamelgebouw, deelhuur mogelijk.

Didam-procedure

Deze heeft plaatsgevonden

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

- Accepteren van de huurvoorwaarden (bijlage) voor het opstellen van de huurovereenkomst
- Kennismaken van en instemmen met de huidige functies op het OPG-terrein
- Accepteren van het voorbehoud bestuurlijke goedkeuring voor het aangaan van een huurovereenkomst.
- Huurtermijn van maximaal 5 jaar.

1.2. Huurvoorwaarden

De uitgangspunten voor de huursom en huurvoorwaarden zijn opgenomen in de bijlage en hieronder toegelicht:

Huurprijs:

Huurprijs op aanvraag.

Verhuur is gericht op (bedrijfsverzamel)gebouw, voornamelijk gericht op kantoren en bedrijfsruimten.

Verhuurder zorgt voor instandhouding van het gebouw in een redelijk onderhoudsniveau "as it is".

Huuringangsdatum: Vooralsnog 1 februari 2026.

Huurovereenkomst

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

Publicatie

- Het Makelpunt van de gemeente Utrecht www.makelpunt-utrecht.nl;
- www.vastgoedaanbod.utrecht.nl;
- Website van makelaar CBRE; www.cbre.nl;

1.3 Contact, vragen en informatie

Vragen en opmerkingen kunt u enkel schriftelijk indienen via makelpunt@utrecht.nl

Bijlage Huurvoorwaarden

Gehuurde	Kantoor/bedrijfsruimte, gelegen aan de Europalaan 2 te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R nummer 456, ter grootte van totaal ca. 3.819 m2VVO;
Overeenkomst	Model gemeente Utrecht, gebaseerd op ROZ ex BW 7:230a, waarop de Algemene Bepalingen van toepassing zijn, aangevuld met bijzondere voorwaarden.
Algemene Bepalingen	“ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW” gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 5-3-2025 en aldaar ingeschreven onder nummer 8/2025.
Bestemming	Kantoor -Bedrijfsruimte
Ingangsdatum	Vooralsnog 1 februari 2026.
Huurtermijn en opzegtermijn	Deze overeenkomst gaat in op de Ingangsdatum, en wordt aangegaan voor bepaalde tijd met een looptijd van maximaal 5 jaar. De opzegtermijn betreft tenminste 6 maanden voorafgaand aan een huurperiode.
Betaaltermijn	Per maand vooraf
Huurprijs	De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt X euro per m2 VVO (prijsspeil 2026, excl. BTW), Indexering van de huurprijs en servicekosten worden jaarlijks, voor het eerst op 1 februari 2027 verhoogd op basis van het CPI-prijsindexcijfer zoals wordt gepubliceerd door het CBS.
BTW	1. Over de huurprijs wordt omzetbelasting in rekening gebracht. Indien door huurder niet geopteerd kan worden voor een BTW belaste huurprijs, lijdt verhuurder BTW schade. 2. Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl Partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 21.1 van de Algemene Bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en worden deze vergoedingen bij voorbaat vastgesteld op nader te bepalen % van de alsdan actuele huurprijs.
Huurverhoging	Conform Algemene Bepalingen. Indexering van de huurprijs en servicekosten worden jaarlijks verhoogd op basis van het CPI-prijsindexcijfer zoals wordt gepubliceerd door het CBS.
Servicekosten	Op basis van nacalculatie en bestaande uit; o.a. levering en gebruik van gas (ovb), water en elektriciteit (inclusief vastrecht, meterhuur), onderhoud en

	periodieke controle installaties en luchtbehandelingsinstallatie (voor zover aanwezig), onderhoud terrein en onderhoud verlichting, groenonderhoud, beveiligingsmaatregelen gehele OPG-terrein, onderhoud en periodieke controle beweegbare hekwerken gehele OPG-terrein, (klein)onderhoud stadsverwarming (voor zover aanwezig), kosten beheer en administratie.
Bankgarantie/waarborgsom	Ter grootte van een betalingsverplichting van 3 maanden.
Demarcatielijst	Verhuurder zorgt voor instandhouding van het gebouw op een onderhoudsniveau "as it is".
Bijzondere bepalingen	- Verzekering tegen brand- en vliegtuigschade geschiedt door en voor rekening van verhuurder. - Herstel van door derden veroorzaakte schade aan het gehuurde ten gevolge van inbraak, vandalisme en/of brandstichting is voor rekening van huurder (tenzij gedekt door opstalverzekering). - Huurder dient zelf voor een eigen inboedelverzekering te zorgen. - In het gebouw is asbest aanwezig, asbest en milieu artikel uit Model 230a. - Onderhuur: Verhuurder verleent (onder voorwaarden en na overleg) medewerking aan onderverhuur. - Het gebouw wordt verhuurd zonder werkende lift(en) - Geen aansprakelijkheid/gebrek bij bouwoverlast. - Keuringen /onderhoud/maatregelen waterinstallaties voor rekening huurder. - In de periode november 2025 tot en met ca. januari 2026 alsook in de komende jaren vinden er sloopwerkzaamheden plaats van om –en naastgelegen gebouwen op het OPG terrein. Dit kan in de huurperiode overlast veroorzaken; (geluid, stof, verkeer), tijdelijk onderbrekingen van de levering van electriciteit , warmte en water verminderde of beperking van de bereikbaarheid van gebouw en parkeerplaats, verandering van omgeving en een rattenplaag en dergelijke. - Het OPG terrein en het gehuurde heeft een open karakter, dit heeft een aantrekkende werking op daklozen die met name in de nacht op het terrein verblijven met de overlast van dien, zoals vervuiling, vernielingen, stelen. Dit heeft impact op het huurgenot. - De plannen van verhuurder gaan er nog steeds vanuit dat de gebouwen gefaseerd worden

	herontwikkeld, gerenoveerd. verkocht of gesloopt zullen worden. - Het is huurder bekend dat de onderhoudsstaat van het gebouw matig is, er asbest aanwezig is - Het is huurder bekend dat verhuurder het gehuurde na einde van het huurcontract nodig heeft voor herontwikkeling van Merwede. Met het voorgaande niet verenigbaar is dat huurder na het verstrijken van de overeengekomen huurperiode een beroep doet op ontruimingsbescherming ex artikel 7:230a BW. - Huurder ondanks de bijzondere bepalingen zoals bovengenoemd een huurovereenkomst wenst aan te gaan op het OPG terrein en zich ervan bewust is dat de omstandigheden zoals genoemd niet is aan te merken als een gebrek in de zin van artikel 2 van de algemene bepalingen en/ of artikel 7:2024 BW.
Bijzondere bepaling Duurzaamheid	Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid. In verband met de beoogde herontwikkeling van het gehuurde komen partijen overeen om hier in beginsel ten aanzien van het gehuurde geen actie in te ondernemen. Het bepaalde in dit artikel ontslaat Huurder niet van zijn eigen verplichtingen en/of andere toekomstige verplichtingen om op grond van wet- en regelgeving duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren. Verhuurder zal haar inspanningen beperken tot verplichte EML maatregelen.(Erkende MaatregelenLijst).