

Verhuurtender Vlampijpstraat 50 – Nota van inlichtingen I

Datum: 7 november 2025

Indien er strijdigheden zijn tussen de uitgangspunten uit de openbare publicatie op het makelpunt en de beantwoording in de Nota van Inlichtingen, prevaleren de uitgangspunten uit de openbare publicatie.

	Vragen		Antwoorden
1	Is de naam Vlampijpateliers een werktitel of verplichte naam van de ateliers?	Algemeen	Het is een werktitel
2	Staat de gemeente open voor een twee deling (20% tegen hoger dan voorgeschreven tarief) in de verhuur om de prijzen voor kunstenaars zo laag mogelijk te houden. a. Vb: als we 20% verhuren tegen een hoger tarief aan bijvoorbeeld de digitale creatieve industrie/architecten, dan kunnen de sterke de lasten van de minder sterke dragen.	Criteria plan	De gemeente staat open voor een huurdifferentiatie waarbij de voorwaarde is dat 80% van het gebouw voor de hoofdfunctie wordt gebruikt zoals omschreven voor de culturele sector. De uitgebreide omschrijving staat beschreven in de uitvraag van de publicatie. Het is aan de inschrijver om uitwerking te geven aan de aanvullende criteria: De gemeente wil het pand na de renovatie een permanente invulling geven als culturele broedplaats met werkruimtes voor kunstenaars en andere kleinschalige bedrijven uit de cultuursector. Bij voorkeur wordt een differentiatie door de hoofdhuurder aangebracht in tarieven, met als doel om een lager tarief te kunnen bieden aan kunstenaars uit de cultuursector. Wanneer de huurdifferentiatie wordt toegepast tussen verschillende doelgroepen die allemaal vallen binnen de cultuursector (zoals architecten, en ook media, zie de definitie in de uitvraag) voldoet het plan voor 100% aan de voorwaarden.
3	Is het nodig om voor de exploitatiebegroting het format van de gemeente aan te houden of mag dit een eigen begroting zijn? Kan de gemeente het format aanleveren indien nodig?	Criteria plan	De gemeente heeft alleen een format voor de subsidieregeling. Voor de gevraagde begrotingen in de uitvraag (deel A van het ondernemingsplan) heeft de gemeente geen standaard formats en kan de indiener haar eigen begrotingsformats hanteren. Het is belangrijk om een zo compleet en volledige mogelijke exploitatiebegroting aan te leveren met een doorkijk van 10 jaar.

3	Mogen we in de voorfase al actief contact hebben met de voormalige huurders	Criteria Plan	Nee, wij geven de lijst van voormalige onderhuurders pas vrij na de gunning, en alleen aan de partij die geselecteerd wordt om het pand te gaan huren.
4	Is het een pré of een must dat de inschrijver als Stichting een huurovereenkomst aan gaan?	Verhuur	Het is geen verplichting om een stichting te zijn om de huurovereenkomst aan te gaan. Om voor de kostprijsdekkende huur in aanmerking te komen is het wel een eis om een stichting te zijn die in de statuten heeft vastgelegd geen winstoogmerk te hebben. Zie pagina 7 van de inschrijfleidraad bij "huurprijs" U kunt ook het beleid van de gemeente Utrecht ondersteunen als uw kerntaak direct bijdraagt aan de effectdoelstellingen van de gemeente Utrecht én u in uw statuten heeft vastgelegd geen winstoogmerk te hebben én uw activiteiten gericht zijn op de gemeente Utrecht en aanwijsbaar ten goede komen aan inwoners van de gemeente Utrecht. Voor deze drie punten levert u een onderbouwing aan die wij toetsen. We toetsen ook de volgende punten: - Zijn uw activiteiten niet in strijd met de wet, het algemeen belang, de openbare orde, of gemeentelijk beleid - Mogen we, binnen de wettelijke kaders zoals de Wet Markt en Overheid, u een kostprijsdekkende huur rekenen Voor deze twee punten hoeft u geen onderbouwing aan te leveren. Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan kan de gemeente geen kostprijsdekkende huur in rekening brengen. De gemeente brengt dan op basis van een markthuurwaarde taxatie een markthuur in rekening. De verwachting is dat deze huur dan zeker 30% hoger ligt dan de kostprijsdekkende huur van € 75/m2.
5	Hoe wordt buitenruimte beheerd en dan met name de parkeerplekken?	Verhuur	Het beheer van de buitenruimte is aan de huurder om dit zelf te organiseren. De parkeerplekken worden wel aangelegd op basis van de vergunde omgevingsvergunning. De huurder moet deze parkeerplekken handhaven. We verwachten van de inschrijver een voorstel hoe het buitenterrein wordt beheerd.

6	Hoe worden servicekosten afgerekend?	Verhuur	Hierbij het artikel uit onze standaardovereenkomst. Hier wordt gesproken over nutsvoorzieningen (niet van toepassing omdat hoofdhuurder de aansluiting op zijn naam zal krijgen) en servicekosten. <i>Voorschot nutsvoorzieningen en vaste vergoeding servicekosten</i> 4.9 Op de vergoeding nutsvoorzieningen zoals bedoeld in artikel 4.3 van deze huurovereenkomst en op de daarin bedoelde BTW-compensatie wordt een systeem van voorschot betalingen met latere verrekening toegepast. Artikel 18 van de Algemene Bepalingen is daarop van toepassing. De nutsaansluitingen zullen door huurder op hun eigen naam worden afgesloten. Het bedrag aan servicekosten als bedoeld in artikel 4.4 van deze huurovereenkomst en artikel 19 van de Algemene Bepalingen is een door Verhuurder vastgestelde vaste vergoeding. Deze vergoeding is gebaseerd op het aandeel bruto OF verhuurbaar vloeroppervlak van het gehuurde ten opzichte van het bruto OF verhuurbaar vloeroppervlak van het gehele pand waar het gehuurde onderdeel van uitmaakt. Op deze vergoeding wordt geen systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast. Artikel 19.4 tot en met 19.6 en 19.8 van de Algemene Bepalingen zijn hierop niet van toepassing. Naast de mogelijkheid om de vergoeding nutsvoorzieningen en de servicekosten jaarlijks aan te passen conform artikel 4.6 en 4.7 van deze huurovereenkomst, is Verhuurder bevoegd om deze vergoedingen na een wijziging van de werkelijke kosten of een wijziging conform artikel 5.2 en 6.2 van deze overeenkomst, tussentijds te verhogen of te verlagen. 4.6
---	--------------------------------------	---------	--

			De huurprijs en de vergoedingen als bedoeld in artikel 4.3 en 4.4 worden jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2026 aangepast met inachtneming van artikel 4.7 van de deze huurovereenkomst. 4.7 Een conform artikel 4.6 van deze huurovereenkomst overeengekomen aanpassing van de huurprijs in lijn met de prijsontwikkeling, vindt plaats op basis van: de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De aangepaste huurprijs wordt berekend volgens de formule: de aangepaste huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. Indien het CBS bekendmaking van het gekozen prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Indien Verhuurder op de ingangsdatum van deze huurovereenkomst geen nutsvoorzieningen en/of diensten levert aan Huurder geldt het volgende: Indien naar het oordeel van Verhuurder op enig moment aanleiding bestaat om wel nutsvoorzieningen en/of diensten te leveren aan Huurder, dan is Huurder verplicht daaraan mee te werken en de kosten die verband houden met die levering aan Verhuurder te betalen. Het bepaalde in dit artikel 4.9 is in dat geval van toepassing.
--	--	--	--

7	Welk deel van onderhoud valt onder verantwoordelijkheid van de gemeente?	Verhuur	Verantwoordelijkheid van onderhoud van het gehuurde staat beschreven in het huurcontract. Het huurcontract is gebaseerd op de algemene voorwaarden ROZ 230a 2025. Verdeling van verantwoordelijkheid onderhoud staat beschreven in artikel 11 Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen. Microsoft Word - algemene bepalingen kantoorruimte 2025 versie 20250603 Een deel van het onderhoud wat onder de verantwoordelijkheid van de huurder valt, maar door de verhuurder wordt uitgevoerd, wordt door de verhuurder middels de servicekosten in rekening gebracht bij de huurder volgens de concept demarcatie Vlampijpstraat 50. Zie bijlage 3.
8	Er wordt ieder jaar een evaluatie ingepland. Wat wordt hier getoetst?	Verhuur	Of de exploitatie nog in overeenstemming is met het door hoofdhuurder ingediende plan van aanpak en business case; met name of de huurniveaus nog worden gehandhaafd en of aan de beoogde doelgroepen wordt verhuurd.
9	Wat kan een ontbindende factor zijn voor de huurovereenkomst?	Verhuur	De gemeente gaat er niet vanuit dat er een situatie ontstaat dat de gemeente de overeenkomst zal gaan ontbinden. Ontbinding kan worden gevorderd in het geval van wanprestatie: als de huurder de huurverplichtingen niet nakomt. Iedere tekortkoming in de nakoming van een overeenkomst levert het recht op de overeenkomst te ontbinden, tenzij de geringe aard van de tekortkoming ontbinding niet rechtvaardigt. Hierbij valt o.a. (niet limitatief) te denken aan. - Het gehuurde niet gebruiken conform bestemming - Het gehuurde niet gebruiken conform de gebruiksfunctie die is voorgeschreven in het huurcontract - Het gehuurde niet gebruiken in overeenstemming met het ondernemingsplan. - Huurachterstand - Het niet hanteren van de overeengekomen huurniveaus voor de onderhuurders - Het niet onderverhuren aan de overeengekomen doelgroepen

10	Buitenterrein rondom het gebouw - graag helderheid over de gebruiksmogelijkheden en de afmetingen?	Verhuur	De afmetingen van het buitenterrein zijn indicatief aangegeven op de verhuurtekening. De verhuurtekening waar ook de afmeting van het perceel opstaat wordt met jullie gedeeld. De gemeente moet als eigenaar zijnde van het pand en het perceel opleveren conform de eisen van de omgevingsvergunning. Dit houdt in dat op een deel van het terrein parkeerplaatsen komen. De gebruiksmogelijkheden van het terrein staan in het bestemmingsplan. Houdt er rekening mee in jullie plan dat het in de omgeving betaald parkeren is.
11	Is het helder welke voormalige huurders daadwerkelijk terug willen en wil de gemeente ook alle voormalige huurders hierin faciliteren?	Verhuur	Wie van de voormalige onderhuurders daadwerkelijk terugkeren weet de gemeente niet; de ca 51 personen op de lijst hebben allemaal aangegeven dat zij een terugkeeraanbod willen ontvangen. De verwachting is dat de meesten pas daadwerkelijk beslissen op het moment dat de huurvoorwaarden bekend zijn.
12	Wat is het exacte opleverniveau van iedere ruimte? a. Aantal wcd's b. Verlichting c. Water aansluitingen d. Wandafwerking e. Vloerafwerking f. Plafondafwerking	Project/ Ontwerp	Het ontwerpproces loopt op dit moment nog. Het exacte opleverniveau is in de periode tussen februari-april 2026 bekend. We benoemen wat we nu al weten a. Er worden in de ateliers minimaal 2 wcd's gemaakt. b. Conform bouwbesluit, brengen we overal verlichting aan. In de ateliers met lichtschakelaars en in de verkeersruimtes wordt met een combinatie van schakelaars en sensoren gewerkt. c. Geen individuele wateraansluiting per ruimte. Wel worden in de gezamenlijke ruimtes wateraansluitpunten gerealiseerd d. De bestaande wanden worden zoveel mogelijk behouden. Aan deze (tussen)wanden wordt niks gedaan en worden in huidige staat opgeleverd. Nieuw geplaatste wanden worden niet afgewerkt. e. Er wordt opgeleverd met een onafgewerkte betonvloer. f. Uitgangspunt is bestaande situatie zoveel als mogelijk intact te laten. Sanitaire ruimtes worden voorzien van een systeemplafond.
13	Zijn de kleine ruimtes (18 m2) daadwerkelijk in te delen zoals getekend in de 1e schets?	Project/ Ontwerp	Er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van de huidige structuur van de locatie. Waarbij tussenwanden zoveel mogelijke worden behouden. Dit is nog een schetsontwerp en hierin kunnen nog aanpassingen worden aangebracht.

14	Worden alle scheidingswanden zoals getekend geplaatst of is het aan de huurder om de definitieve indeling te bepalen?	Project/ Ontwerp	Er wordt in het ontwerp zoveel mogelijk uitgegaan van de bestaande situatie. Dit geldt ook voor scheidingswanden. Het ontwerpteam stemt in de fase definitief ontwerp (DO) de laatste praktische details van het ontwerp met de hoofdhuurder af. Hoofdhuurder kan dan wel nog meedenken over de indeling van de nieuwe 2e verdieping. De hoofdhuurder kan zelf, na oplevering van het gebouw, aanpassingen aan de indeling maken met goedkeuring van de verhuurder.
15	Waarom is de ruimte rechts op 1e verdieping gemarkeerd als expositieruimte en niet als atelier?	Project/ Ontwerp	Het staat nog niet vast dat dit een expositieruimte wordt. Wel wordt er in het ontwerp van het gebouw rekening gehouden met een ruimte waar (onder)huurders kunnen samenkomen en kunnen exposeren.
16	Hoe is de wandafwerking	Project/ Ontwerp	De wanden worden onafgewerkt opgeleverd.
17	Wat is de elektra aansluiting en capaciteit bij oplevering, ivm netcongestie.	Project/ Ontwerp	Het pand heeft een bestaande aansluiting, die blijft gehandhaafd. Momenteel is er 59 KW gecontracteerd vermogen. Het huidige aanwezige vermogen is niet geheel beschikbaar voor de gebruikers. Het pand wordt opgeleverd met installaties die ook gebruik maken van deze capaciteit. Duidelijkheid over de exacte installaties en capaciteit volgt na het definitief ontwerp (DO). Het gebouw blijft op stadswarmte aangesloten.
18	'Opleverniveau na renovatie vanuit de Gemeente - Deels met (huidige)scheidingswanden (deels later aan te brengen scheidingswanden tussen verhuurbare unit door de huurder).	Project/ Ontwerp	Zie antwoord vraag 14
19	Fietsroute vanuit Zuilen - hoe is de planning daarvan en met name de routing langs het gebouw?	Project/ Ontwerp	De planning van deze ontwikkeling is nog niet bekend. De gemeente is nog bezig met een haalbaarheidsstudie voor deze ontwikkeling. Als de fietsroute wordt gerealiseerd, dan loopt deze voor het gebouw nabij de openbare weg.
20	Momenteel zijn er vides in het pand gebouwd. Mogen deze vides blijven staan?		Er is geen principieel bezwaar tegen het behouden van de vides, maar het is de vraag of deze tijdens de werkzaamheden van de renovatie kunnen blijven staan. De gemeente kan hierop daarom nog geen toezegging doen.
21	Het opleverniveau is erg belangrijk om een goed plan te maken. Wanneer kunnen we een verder uitgewerkt opleverniveau verwachten?	Project/ Ontwerp	Omdat het uiteindelijk opleverniveau samenhangt met het definitief ontwerp is het niet mogelijk om alle details van het opleverniveau nu al aan te geven. We delen op uiterlijk 15 november 2025 een uitgebreider

			opleverniveau incl. de laatste versie van de tekeningen. Het uiteindelijk opleverniveau wordt in de Definitief en Technisch ontwerpfase vastgesteld in de periode tussen februari en april 2026.
22	Wat is de breedte van de gangen? Kan dit aangegeven worden? En wordt de huidige gang behouden of wordt er een nieuwe wand geplaatst?	Project/ Ontwerp	De huidige wanden behouden we waar dat kan. Een indelingstekening volgt uiterlijk 15 november. Zie ook vraag 21.
23	Is er internet aangelegd? En zo ja tot waar	Project/ Ontwerp	Hier is in de planvorming niet in voorzien. Dit is aan de huurder om zelf aan te leggen.
24	Mag het verslag van de ontwerpssessie van de voormalige onderhuurders gedeeld worden?	Project/ Ontwerp	Deze vraag staat nog open om te beantwoorden. Als dit mogelijk blijkt zullen we deze alsnog met jullie delen.
25	Komt er nog extra geluidsisolatie voor specifieke beroepen?	Project/ Ontwerp	Nee, er worden geen maatregelen getroffen voor extra geluidsisolatie.
26	Kunnen we goede PDF bestanden ontvangen van het ontwerp/plattegronden?	Project/ Ontwerp	De meest actuele tekeningen worden gedeeld: Voorontwerp [VO] datum 14-10-2025 Wijziging 07-11-2025 Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend en dienen als basis voor het verder uit te werken Definitief ontwerp. De gemeente streeft ernaar zoveel mogelijk bij de uitgangspunten van het Voorontwerp van het VO te blijven tenzij dit ontwerptechnisch of financieel gezien niet mogelijk is

Onderstaande vragen hebben betrekking op de [Nadere regel subsidie investeringsbijdrage culturele broedplaatsen gemeente Utrecht | Lokale wet- en regelgeving](#)

27	Partij X hanteert een realistisch kostenniveau conform de subsidiabele normen van de gemeente echter wordt er gesproken over kosten percentage over de huur. Vanuit de servicekosten dekken wij ook kosten. Vallen deze buiten deze regeling?	Subsidie	In de subsidieregeling (nadere regel subsidie investeringsbijdrage culturele broedplaatsen gemeente Utrecht Lokale wet- en regelgeving) zijn maximale percentages opgenomen voor kosten voor onderhoud en organisatie die de beheerorganisatie in rekening mag brengen. Volgens de regeling mogen ook servicekosten in rekening gebracht worden. We volgen de wettelijke bepalingen over huur en verhuur in het burgerlijk wetboek en de huurovereenkomst en de jurisprudentie over wat er onder servicekosten gerekend mag worden.
----	---	----------	--

			Kosten voor groot onderhoud en vervangingskosten vallen hier bijv. niet onder. Ook als u geen gebruik maakt van de subsidieregeling gaan wij gaan uw inschrijving uiteindelijk beoordelen op o.a. het huurbedrag dat u aan de gebruikers in rekening brengt. De mate waarin uw aanbieding realistisch is en de mate van betaalbaarheid wordt hierin meegewogen, hiervoor staan geen vaste percentages beschreven
28	Valt de afschrijving op de CAPEX ook buiten punt 1 genoemde cijfers?	Subsidie	Alle (afschrijvings)kosten die door de exploitant worden toegekend aan de onderhuurder moeten meegenomen worden in de huurprijs. We verzoeken inschrijvers op regelniveau uit te werken wat er wordt doorberekend aan de onderhuurder.
29	Reken vraag in relatie tot punt 2: Maximale huur is 125 EUR op 2145 METER levert 22.343,- EUR per maand op. 10% maximale kosten is 2.234 EUR. a. Is dit hoe de maximale verdiensten worden gezien? b. Deze norm gaat niet samen met community building en doelstellingen, hoe zien jullie dat?	Subsidie	De jaarlijks geraamde kosten voor onderhoud en organisatie voor vaste verhuur mag max. 10% van de jaarlijkse omzet vaste verhuur bedragen. De huurtarieven die gerekend worden voor de vaste verhuur zijn gemiddeld maximaal €125 per m2 VVO per jaar exclusief servicekosten en exclusief energiekosten (prijsspeil 01-01-2024, daarna jaarlijks opgehoogd aan de hand van de CPI). Dat betekent dat alle kosten voor onderhoud en organisatie die niet in de servicekosten zitten, meegenomen moeten worden in de 10%. a) uitgaande van uw berekeningen is volgens de subsidieregeling dit inderdaad het bedrag dat gerekend kan worden voor onderhoud en organisatie. b) Indien u concludeert dat u voor dit bedrag geen community building kunt doen, heeft u meerdere opties: 1. u concludeert dat u niet in aanmerking komt voor de subsidievoorwaarden en u dient geen aanvraag in, 2. u omschrijft in uw uitvraag wat u wel kunt doen voor dit bedrag, 3. u vraagt een subsidie aan voor een gedeelte van de vierkante meters, waar u zich aan de voorschriften van de nadere regel houdt.

30	Voor welke van de volgende onderdelen kan er subsidie voor krijgen: a. Inrichting gemeenschappelijke ruimten (expo, entree, communityruimte); b. Basisinbouw en voorzieningen (vloeren, verlichting, verwarming, internet); c. Advies- en begeleidingskosten (ontwerp, brandveiligheid, verduurzaming); d. Onvoorziene kosten (max. 5% van investeringsbedrag); e. Voorbereidingskosten (projectmanagement); f. Groenvoorziening en parkeerbeheer;	Subsidie	De lijst van wel en niet subsidiabele onderdelen is terug te vinden in artikel 5 van de nadere regel subsidie investeringsbijdrage culturele broedplaatsen gemeente Utrecht Lokale wet- en regelgeving
31	Hoe hoog is de subsidie bij voorgaand punt genoemd?	Subsidie	Het aan te vragen subsidiebedrag hangt af van de exploitatieperiode en is maximaal €372 per vierkante meter bruto vloeroppervlakte bij een exploitatieperiode van 15 jaar of langer. Er is binnen deze regeling per jaar maximaal € 300.000 subsidie beschikbaar, voor de jaren 2024, 2025 en 2026. Let op: dit bedrag is dus het totaalbedrag waar alle aanvragen uit de stad aanspraak op kunnen maken. Wanneer het subsidieplafond is bereikt, is er voor dat jaar geen geld meer beschikbaar. Lees de regeling goed door voor alle informatie: Nadere regel subsidie investeringsbijdrage culturele broedplaatsen gemeente Utrecht Lokale wet- en regelgeving