

Bijlage A: Aanmeldformulier/Vragenlijst Marktconsultatie Transitiegebouw

Contactgegevens:	
Naam geïnteresseerde partij:	[Naam aanmelder]
Naam contactpersoon:	[Naam contactpersoon]
Adres, plaats, postcode en land:	[Adres, plaats en land]
Telefoon- en faxnummer:	[Telefoon- en faxnummer]
E-mailadres contactpersoon:	[e-mailadres contactpersoon]
Organisatiegegevens:	
Omvang organisatie aanmelder (# medewerkers/omzet):	[Korte omschrijving van uw organisatie in aantal medewerkers]
Onderdeel van grotere organisatie / holding	Ja / Nee. [Zo ja: welke?]
Activiteiten van aanmelder:	[Korte opsomming van diensten en kernactiviteiten, en in welke markt]

Vragenlijst naar aanleiding van de casusbeschrijving.

De doelstelling van deze vragenlijst:

- Informatie ophalen om onze eisen en demarcatie bij te stellen.
- Informatie ophalen voor het bepalen van de aanbestedingsstrategie.
- Valideren kosten voor de huurperiode, huurprijzen, servicekosten.
- Valideren overall-planning.
- Onderzoek naar de interesse van de markt voor dit project, en verbeteren van de slagingskans van de aanbesteding.

Hoofdstuk 2, Kaveluitgifte

Algemeen	
Vraag H2-1	De Universiteit Utrecht is voornemens om een kavel in erfpacht uit te geven voor bepaalde tijd, namelijk 80 jaar, in tijdvakken van 40 jaar. De eerste erfpachtcanon is € 620 per m ² bvo voor periode van eerste 40 jaar, waarna herwaardering van de canon op basis van taxatie plaatsvindt. Is dat voor uw businesscase een haalbaar bedrag?
Antwoord	
Vraag H2-2	De UU stelt dat de toekomstige huurders, partijen (o.a. start-ups en scale-ups) uit de Sustainability sector moeten zijn. Ziet u voldoende mogelijkheden om deze partijen aan te trekken?
Antwoord	
Vraag H2-3	Hoe kijkt u aan tegen een clause in de erfpachtovereenkomst dat de UU het gebouw (en het recht van opstal) na de huurtermijn kan kopen?
Antwoord	

Kavel en kavelpaspoort	
Vraag H2-4	De UU heeft in het kavelpaspoort de kaders van het maximale bouwvolume gedefinieerd ca. 20-22.000m ² bvo. We vragen ons af een groter bouwvolume gunstig effect heeft op onze huurprijs, kunt u ons dat toelichten?

Antwoord

Circulair gebruik bestaand skelet	
Vraag H2-5	De UU heeft vanuit haar visie op circulariteit het hergebruik van de bestaande constructie in het kavelpaspoort opgenomen. We vragen ons af dit een belemmerend effect heeft op de haalbaarheid van het project, kunt u ons dat toelichten?
Antwoord	
Vraag H2-6	De UU heeft uit laten zoeken dat er 2-3 bouwlagen boven op de constructie geplaatst kunnen worden, met als gevolg dat de maximale vloerbelasting van alle verdiepingen daalt naar 3 kN/m ² . We vragen ons af of deze vloerlast een acceptabel niveau is voor de toekomstige huurders met laboratoriumvoorzieningen. Wat zou u zelf kiezen als uitgangspunt, kunt u ons dat toelichten?
Antwoord	

Energievoorzieningen	
Vraag H2-7	De UU heeft in het NoordWestCluster een WKO-ringleiding, waar u op aan gaat sluiten. Heeft u ervaring met deze oplossing, kunt u uw ervaring delen? Ziet u risico's optreden bij deze oplossing, en wat is het alternatief?
Antwoord	

Hoofdstuk 3, Benodigde tijdelijke huisvesting UU

Algemeen	
Vraag H3-1	De UU is voornemens om 5 jaar te huren. Is dat voor uw businesscase een haalbare periode. Of stelt u een andere periode voor, en welke voordelen zijn er voor u als ook de UU?
Antwoord	
Vraag H3-2	De UU wil graag verlengingsopties in het contract van een of meerdere jaren, met een opzegtermijn van 1 jaar. Wat zijn voor u acceptabele verlengtermijnen/opzegtermijnen?
Antwoord	
Vraag H3-3	Welke benchmark/indexen gebruikt u voor de indexering van de jaarlijkse huur en servicekosten?
Antwoord	

Laboratoria	
Vraag H3-4	De UU heeft eisen voor een basis-lab geformuleerd om een indruk te geven wat er voor onze onderzoeksfaciliteiten nodig is. Komen deze eisen sterk overeen met de eisen die u stelt aan een multitenant-labgebouw voor de toekomstige huurders? Zo nee, welke afwijkingen en risico's ziet u? <i>(bij de stukken is een excel-bestand bijgevoegd waarbij u per element uw reactie kan geven.)</i>
Antwoord	
Vraag H3-5	De UU heeft eisen voor bijzondere laboratoria geformuleerd. De eisen wijken af van het basis-lab. Hoe kijkt u aan tegen deze eisen? Vindt u ze hoog, of herkent u deze wel? Is het op te lossen in de technische flexibiliteit van het gebouw?

	<i>(bij de stukken is een excel-bestand bijgevoegd waarbij u per element uw reactie kan geven.)</i>
Antwoord	
Vraag H3-6	Het is belangrijk voor de onderzoekers dat ze de ruimten na de verhuizing direct kunnen gebruiken. Hoe kijkt u aan tegen valideren en commissioning van de door ons gevraagde prestaties?
Antwoord	

Kantoren	
Vraag H3-7	De onderzoekers van de UU werken afwisselend in laboratoria en kantoren. Hoe kijkt u aan tegen de nabijheidsrelatie tussen kantoor en laboratoria. Hoe realiseert u dat voor de toekomstige huurders? Ziet u mogelijkheden om deze concepten toe te passen bij deze opgave waar het casco herontwikkeld wordt?
Antwoord	
Vraag H3-8	De medewerkers van UU vinden werkplekken waar geconcentreerd gewerkt kan worden belangrijk. Dus geen open kantoortuin-concept maar kleiner verkavelde zones met kamers. In hoeverre sluit dit werkplek concept aan bij de werkplekken die u maakt voor de toekomstige huurders?
Antwoord	

Algemene ruimten en plint	
Vraag H3-9	Hoe kijkt u aan tegen de eisen voor de invulling van de plint en de inpassing in de omgeving. Rekening houdend met de globale termen die in het casusdocument zijn benoemd.

Antwoord	
Vraag H3-10	Wat voegt u nog toe aan ruimten die niet in de fno's genoemd staan in het gebouw? Maakt u voor de toekomstige huurders bijvoorbeeld symposia ruimten, werkcafé's etc?
Antwoord	

Exploitatie, hard en soft services, overig	
Vraag H3-11	De UU zou graag zien dat u voorziet in alle hard en soft services. Kunt u deze allemaal binnen de servicekosten voorzien. En is dat onderdeel van uw 'standaard' servicepakket/kosten? Welke services adviseert u ons om alsnog zelf uit te voeren.
Antwoord	
Vraag H3-12	De UU maakt u ook verantwoordelijk voor het organiseren van BHV, Vergunningen (bouw/milieu) en inpassing van onderzoek specifieke werkzaamheden als GGO, ML-II, RA-C. Kunt u daarin voorzien? En is dat onderdeel van uw 'standaard' servicepakket?
Antwoord	

Huurindicatie/demarcatie	
Vraag H3-13	Welke huurprijs en servicekosten per m ² vvo schat u op basis van de in de casusbeschrijving genoemde omvang en uitgangspunten in. Het gaat daarbij om de gevraagde ruimten laboratoria, expeditie logistiek, kantoren en de algemene ruimten.
Antwoord	

Vraag H3-14	Wat zijn voor u kostenbepalende factoren, die goed beïnvloedbaar zijn? Kunt u dat toelichten?
Antwoord	
Vraag H3-15	De Universiteit Utrecht heeft een demarcatie voorgesteld. Kunt u daarmee uit de voeten? <i>(bij de stukken is een excel-bestand bijgevoegd waarbij u per element uw reactie kan geven.)</i>
Antwoord	

Hoofdstuk 4, Vervolg proces.

Aanbesteding	
Vraag H4-1	De UU gaat een aanbesteding doen op basis van de aanbestedingswet, het aanbestedingsreglement werken 2016 en het platform TenderNed . Heeft u hier ervaring mee? En heeft u bijvoorbeeld een Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA)?
Antwoord	
Vraag H4-2	Als de UU deze opgave op deze wijze gaat aanbesteden, wilt u dan mee doen? En indien niet, waarom niet?
Antwoord	
Vraag H4-3	De UU stelt voor om contracten op basis van de UAV-gc op te stellen. Heeft u een bezwaar tegen deze contractvorm voor onze aanbesteding? En wat is eventueel uw alternatieve voorstel, graag met een toelichting.
Antwoord	
Vraag H4-4	De UU stelt voor om voor de eisen gebruik te maken van programma Briefbuilder . Heeft u een bezwaar tegen met het gebruik van dit

	programma voor deze aanbesteding? En wat is eventueel uw alternatieve voorstel?
Antwoord	

Planning	
Vraag H4-5	De UU wil graag de aanbesteding afronden in augustus 2024. Is dat haalbaar voor u?
Antwoord	
Vraag H4-6	De UU wil graag met u de oplevering van het gebouw afspreken op maart 2027, en na uw commissioning in mei 2027 beginnen met de inhuizing en in augustus 2027 verhuisd zijn, is dat haalbaar en realistisch?
Antwoord	