Gemeente Utrecht

Te Huur

Datum publicatie: 23 november 2026

De gemeente Utrecht (''de gemeente'') zoekt een huurder voor de voormalige VIP-unit op sportpark Wesley Sneijder, Thorbeckelaan 16A te Utrecht. Hiervoor schrijft de gemeente een openbare selectie uit. Op deze manier kunnen alle geïnteresseerden via een toetsbare en transparante selectieprocedure meedingen.

Objectinformatie

Adres: Thorbeckelaan 16A te Utrecht.
Kadastrale kenmerken: Gemeente Lauwerecht, sectie B, nummer 8026
Bestemming en gebruik: Recreatieve bestemming, zoals Recreatie, Sport of Cultuur gericht op de vrijetijdsbesteding, ontspanning, sport en vermaak met ondergeschikte horeca ondersteunend aan de recreatieve hoofdfunctie.
Oppervlakte: 144 m2 (138m2 VVO)

Het pand betreft het voormalige 'tweede' kantinegebouw van voetbalvereniging DHSC en werd ingezet als VIP-unit. Na vertrek van de vereniging is het pand leeg komen te staan en is het in eigendom gekomen van de gemeente Utrecht in de staat waarin het destijds verkeerde. Er sprake van achterstallig onderhoud en het pand voldoet niet aan 'Utrecht Standaard Toegankelijk (UST)'.
Zodra de gemeente Utrecht een geschikte huurder heeft gevonden, wordt dit pand opgeknapt overeenkomstig onze standaard uitgangspunten voor het onderhoudsniveau.

We vinden het belangrijk dat onze accommodaties zo goed benut worden en aansluiten bij de behoeften van sport- en beweegaanbieders en inwoners.
Daarom zijn we voor dit pand op zoek naar maatschappelijke aanbieders die samen met hen kijkt naar mogelijkheden om dit pand flexibel in te richten en geschikt te maken voor specifieke sporten. We zoeken een aanbieder die door out-of-the-box oplossingen zoveel mogelijk inwoners laat kennismaken met sport- en bewegen. Daarbij moet oog zijn voor mogelijke verschillen in behoeften van inwoners en de populariteit van sporten in de wijk.

Huurvoorwaarden

Huuringangsdatum:	Verhuurder zal zo spoedig mogelijk na eerste gunning het gebouw verhuur klaar maken. Ingangsdatum, in overleg, na definitieve oplevering.
Huurtermijn:	Huurperiode t/m 29 juni 2030 Indien verlening van de omgevingsvergunning mogelijk is, kan de huurperiode met maximaal 5 jaar worden verlengd.
Opzegtermijn:	Tenminste 6 maanden
Huurprijs:	Kostprijsdekkende huurprijs: € 132,13 per m2 (VVO) Is € 18.207,00 per jaar inclusief BTW
BTW:	Als niet geopteerd kan worden voor een met BTW belaste huurprijs worden de huurprijs en

	eventuele servicekosten ter compensatie van het financiële nadeel dat verhuurder hierdoor lijdt met een nader te bepalen percentage verhoogd
Servicekosten:	Nader te bepalen bedrag per m2 per jaar exclusief BTW, voorschot met nacalculatie en eindafrekening voor daadwerkelijke kosten. Voor zover bijkomende levering van zaken en diensten niet door de verhuurder worden verzorgd, dient de huurder zelf voor eigen rekening en risico rechtstreekse overeenkomsten af te sluiten
Indexering:	Indien van toepassing dan wordt de huurprijs, jaarlijks, voor het eerst 1 jaar na huuringangsdatum, verhoogd op basis van het CPI-prijsindexcijfer zoals wordt gepubliceerd door het CBS.
Betalingen:	Per kwartaal vooruit te voldoen, tenzij partijen anders overeenkomen.
Zekerheidsstelling:	Uitgangspunt is een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van een bruto kwartaalverplichting.
Opleveringsniveau:	In de staat waarin het gehuurde zich op de huuringangsdatum bevindt.
Bijzondere huurvoorwaarden:	De NUTS aansluiting(en) moeten op naam van huurder worden gezet. Huurder is hier zelf verantwoordelijk voor. Dit betekent geen doorbelasting van NUTS kosten door verhuurder. Het pand voldoet niet aan ‘Utrecht Standaard Toegankelijk’. Gemeente Utrecht investeert niet in het Toegankelijk maken van dit pand. Bij het aangaan van de huurovereenkomst is huurder hiermee bekend. Het staat huurder vrij, in overleg met verhuurder, het pand voor eigen rekening (rolstoel)-toegankelijk te maken. Onderverhuur is toegestaan mits verhuurder hier schriftelijk toestemming voor heeft gegeven. Als na het verstrijken van de huurtermijn de omgevingsvergunning niet wordt verlengd is het de Huurder bekend dat de aard van het Gehuurde met zich meebrengt dat na het verstrijken van de overeengekomen huurperiode geen beroep op ontruimingsbescherming ex artikel 7.230a BW kan worden gedaan.
Huurovereenkomst:	Conform standaard model Gemeente Utrecht: Huurovereenkomst, Kantoor/Bedrijfsruimte ROZ model 230a BW – versie 2025

Voorbehoud:	Bestuurlijke goedkeuring voor het aangaan van een huurovereenkomst, waarvan een Bibob procedure en kredietwaardigheidscontrole onderdeel kan uitmaken.

Komt u in aanmerking voor een kostprijsdekkende huurprijs?
Voor beleidsondersteunende partijen rekenen wij een kostprijsdekkende huurprijs.
Voor niet-beleidsondersteunende partijen geldt volgens de Beleidsnota Vastgoed 2025-2030 een markthuurprijs.

In de volgende gevallen kunnen wij u aanmerken als beleidsondersteunende partij:

- U heeft een subsidierelatie met de gemeente Utrecht waaruit ook de huisvestingslasten betaald moeten worden; of
- U heeft een langdurige inkooprelatie met de gemeente ten behoeve van beleidsdoelstellingen; of
- Uw kerntaak draagt direct bij aan de effectdoelstellingen van de gemeente Utrecht of u voldoet aan de criteria voor een maatschappelijk initiatief, zoals bedoeld in de Beleidsnota Vastgoed, p. 23 én u voldoet aan de volgende voorwaarden:
    - u heeft in uw statuten vastgelegd geen winstoogmerk te hebben en u hanteert een daarbij passende rechtsvorm (vereniging, stichting, coöperatie zonder winstdeling); én
    - u maakt geen onderdeel uit van een concern of juridische constructie waarbinnen winst wordt uitgekeerd of kan wegvloeien; én
    - uw activiteiten zijn gericht op de gemeente Utrecht of komen aanwijsbaar ten goede aan inwoners van de gemeente Utrecht.

  Voor deze punten levert u een onderbouwing aan die wij toetsen.

Daarnaast moet u voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Uw activiteiten zijn niet in strijd met de wet, het algemeen belang, de openbare orde, of gemeentelijk beleid;
- Wettelijke kaders, zoals de staatssteunregelgeving.

Selectiecriteria

De gemeente Utrecht beoordeelt inschrijvingen op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria. De criteria zijn opgebouwd uit randvoorwaardelijke criteria (voldoet u niet aan één van deze criteria dan maakt u geen aanspraak op een aanbieding vanuit de gemeente Utrecht) en aanvullende criteria. Ten overvloede zij erop gewezen dat de gemeente daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

Randvoorwaardelijke criteria *K.O. betekent 'knock out' criterium. (Voldoet u niet aan één van deze criteria dan komt u niet in aanmerking voor een aanbieding vanuit de gemeente Utrecht*	Weging
Accepteren van de (bijzondere) huurvoorwaarden zoals hierboven weergegeven en de huurovereenkomst conform het standaard model van de gemeente Utrecht	K.O.
Accepteren van het voorbehoud bestuurlijke goedkeuring voor het aangaan van een huurovereenkomst	K.O
Positief advies voortvloeiend uit een eventuele Bibob procedure	K.O.

De functie die een huurder voor ogen heeft voldoet aan de bestemming van het bestemmingsplan	K.O
De functie in het gehuurde is passend op de locatie en/of de omgeving omdat er geen risico is op overlast voor de omgeving en/of (milieu)vervuiling kan veroorzaken, danwel de openbare orde en veiligheid niet in het geding komt.	K.O
Kandidaat-huurder is een solvabele en moreel handelende partij	K.O.

Aanvullende criteria *Uitleg scores:* *Maximaal aantal punten wordt toegekend indien volledig wordt voldaan aan het criterium.* *Geen punten worden gegeven indien niet aan het criterium wordt voldaan.* *Een deel van de punten wordt toegekend naar evenredigheid van de mate waarin aan het criterium wordt voldaan.*	Maximaal punten
Samenwerkingsverband, subsidie- of andere financieringsrelatie met de gemeente Utrecht. *Wij beoordelen uw inschrijving beter naarmate u meer samenwerkingsverbanden, subsidie- of andere financieringsrelaties heeft met de gemeente.*	10
Door huurkandidaat gewenste afwijkende voorwaarden en condities ten opzichte van de objectinformatie. *Wij beoordelen uw inschrijving beter naarmate u minder afwijkende voorwaarden en condities wenst en/of naar mate de gewenste andere voorwaarden en condities naar hun aard een kleinere afwijking op de uitvraag betreffen.*	10
De functie is voornamelijk gericht op de inwoners van direct omliggende wijken: publieksvriendelijke en toegankelijke (sport)activiteiten gericht op wijkbewoners. *Wij beoordelen uw inschrijving beter naarmate uw initiatief in meerdere mate gericht is op de inwoners van de direct omliggende wijken en publieksvriendelijk en toegankelijk is.*	20
De functie is een aanvulling op de activiteiten in de wijk. *Wij beoordelen uw inschrijving beter indien de functie die u in het gehuurde wilt uitoefenen in meerdere mate een aanvulling is op het reeds aanwezige welzijnswerk in het gebouw en de maatschappelijke voorzieningen in de omliggende wijk.*	10

Wilt u aanspraak maken op aanbieding van verhuur?

Indien u in aanmerking wilt komen voor het huren van het object dan dient u uw interesse en onderbouwing uiterlijk voor **zondag 13 december 2026 om 23.59 uur** kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan Ans Sommers via ans.sommers@utrecht.nl, onder vermelding van **"Interesse huur Units Thorbeckelaan 16a".** Indien uw bericht na deze termijn wordt ontvangen, wordt u niet meer meegenomen als geïnteresseerde in de selectieprocedure. Alle kosten die u maakt in verband met de selectieprocedure komen voor uw rekening. Het staat de gemeente vrij om op ieder moment de procedure te beëindigen en niet over te gaan tot een aanbieding van verhuur. U heeft in een dergelijk geval ook geen enkel recht op vergoeding van kosten en/of schade op welke wijze dan ook.

Het feit dat een partij mee kan doen of meedoet aan de openbare selectieprocedure, impliceert 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. Verder is deze openbare selectieprocedure nadrukkelijk geen aanbestedingsprocedure in de zin van het aanbestedingsrecht en/of het aanbestedingsbeleid van de gemeente. De regels die hieruit volgen zijn dus nadrukkelijk niet van toepassing op deze openbare selectieprocedure.

De gemeente is gehouden aan de Wet open overheid. Het uitgangspunt van deze wet is openbaarheid van informatie. Wij begrijpen echter ook dat het voor u als inschrijver belangrijk is dat sommige informatie niet kenbaar is voor derden. Daarom beschouwingen wij de inschrijvingen zelf (waaronder de naam van de inschrijver) als bedrijfsgevoelige informatie en wordt deze informatie in beginsel niet openbaar gemaakt tenzij wij daartoe verplicht worden.

Beoordeling van uw reactie

De gemeente zal uw gemotiveerde reactie beoordelen.

- ➔ Uw reactie beschrijft tenminste of u voldoet aan de afzonderlijke randvoorwaardelijke criteria en op welke manier uw plannen bijdragen aan het gestelde in de aanvullende criteria.
- ➔ Tevens is het wenselijk dat u inzicht geeft inde financiële haalbaarheid.

De afdelingen Beleid, Vastgoedexploitatie en de Vastgoedorganisatie zullen uw inschrijving beoordelen. De gemeente is in het kader van deze openbare selectieprocedure gerechtigd eventuele aanvullende stukken en/of informatie bij de inschrijver(s) op te vragen.

Er kunnen zich drie situaties voordoen:

1. U voldoet aan de gestelde criteria en heeft de hoogste score. De gemeente Utrecht beoordeelt u als meest geschikte potentiële huurder. De gemeente kan dan de stukken opvragen waaruit u kan aantonen dat u voldoet aan de gestelde criteria. Deze stukken dient u binnen 5 werkdagen op verzoek van de gemeente toe te sturen. De gemeente zal u uitnodigen voor een verificatiegesprek. Indien het verificatiegesprek positief is zal de gemeente u een huurvoorstel doen toekomen. Indien de als eerste geëindigde geïnteresseerde afvalt kan de gemeente besluiten de als tweede geëindigde geïnteresseerde uit te nodigen voor een verificatiegesprek, of de hele procedure opnieuw op te starten.
2. U voldoet aan de gestelde criteria en heeft naast (een) andere inschrijver(s) een gelijke hoogste score behaald. In dat geval zal de kandidaat huurder worden bepaald door middel van een loting in aanwezigheid van de kandidaten.
3. U voldoet niet aan de gestelde criteria of heeft niet de hoogste score. U maakt dan geen aanspraak op aanhuur van de ruimte en de gemeente zal u hierover informeren
   Voor deze deelnemers bestaat de mogelijkheid om 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. Door deelname aan de selectieprocedure aanvaarden inschrijvers uitdrukkelijk deze vervaltermijn.

Er meldt zich geen gegadigde binnen de gestelde termijn

Indien zich gedurende de hierboven gestelde reactietermijn van 20 dagen 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.

Vragen?

Heeft u vragen? Neem dan uiterlijk donderdag 10 december 2026 contact op met Ans Sommers via ans.sommers@utrecht.nl. Na deze datum garandeert de gemeente Utrecht niet dat uw vraag wordt beantwoord.