

Te Huur: (tijdelijke) bedrijfsruimte aan de Koningsweg 2 – Hal 3

Datum publicatie: 18 juni 2026

De gemeente Utrecht ("de gemeente") zoekt een tijdelijke huurder voor de bedrijfsruimte aan de Koningsweg 2 - Hal 3 (linkerdeel) te Utrecht tot en met juni 2030. Hiervoor schrijft de gemeente een openbare selectie uit. Op deze manier kunnen alle geïnteresseerden via een toetsbare en transparante selectieprocedure meedingen. Het pand wordt in eerste plaats commercieel verhuurd. Mocht er binnen deze uitvraag geen inschrijving komen voor een commerciële partij dan komen maatschappelijke initiatieven met subsidierelatie of die voldoen aan de [effectdoelstellingen](#) van de gemeente Utrecht in aanmerking om deze ruimte te huren.

Objectinformatie

Adres: Koningsweg 2 te Utrecht.

Kadastrale kenmerken: Gemeente Tolsteeg , sectie B, nummer 1545 (gedeeltelijk)

Bestemming en gebruik: [Bedrijven t/m categorie 2](#)

Oppervlakte: ca. 945 BVO (1117m² incl. buitenruimte)

Huurprijs: Marktconform, zie Huurvoorwaarden

Deelverhuur mogelijk: Nee

Pandinformatie

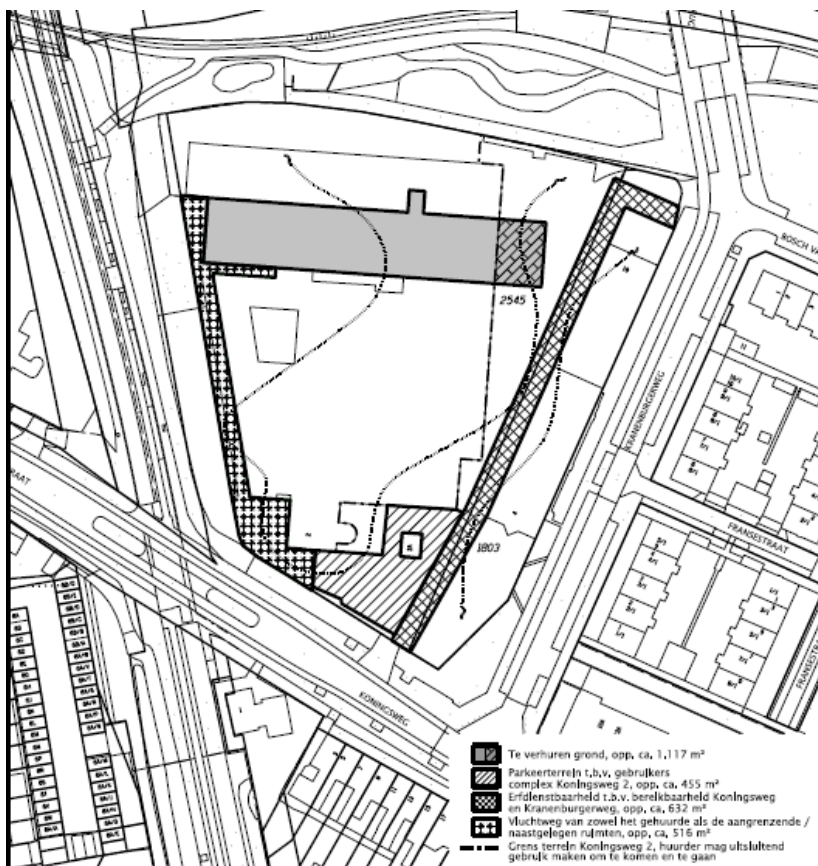
Koningsweg 2 - Hal 3 bestaat uit twee zelfstandige loodsën. De linker loods komt per 1 december 2026 beschikbaar voor verhuur. In overleg is 1 oktober of 1 november 2026 ook mogelijk.

De bedrijfsruimte is een loods van ca. 945 m² (BVO) met een vrije, flexibel indeelbare plattegrond. De ruimte is uitgerust met twee grote overheaddeuren en een verharde vloer, sanitaire ruimte en een klein pantry. De buitenruimte vóór de overheaddeuren maakt onderdeel uit van het gehuurde en kan worden benut voor parkeren en/of als manoeuvreer- en toegangsruimte.

De bedrijfsruimte is momenteel in gebruik bij de HKU. In overleg kan de bestaande inrichting geheel of gedeeltelijk worden overgenomen. Denk hierbij aan een verwarmingsinstallatie, een kleine receptie/kantoorruimte en enkele losse studioruimtes. Indien gewenst wordt de ruimte leeg en schoon (casco) opgeleverd, zodat deze volledig naar eigen inzicht kan worden ingericht.



Screenshot vanuit Google Maps met de locatie Koningsweg 2 – Hal 3



Verhuurtekening Koningsweg 2 – Hal 3

Huurvoorwaarden

Huuringangsdatum:	In overleg, per 1 oktober, 1 november of 1 december 2026.
Huurtermijn:	Hangt af van ingangsdatum, de overeenkomst eindigt van rechtswege op 30 juni 2030. Afhankelijk van de status van de herontwikkeling is mogelijk sprake van een verlengingsmogelijkheid (met steeds maximaal een jaar) Daarbij eindigt de huurovereenkomst steeds van rechtswege aan het einde van de (jaar)termijn.
Opzegtermijn:	De huurovereenkomst kan niet tussentijds worden opgezegd. De huurovereenkomst eindigt van rechtswege aan het einde van de huurtermijn.
Huurprijs:	Markthuur: minimaal €47.000,- per jaar, exclusief BTW. De hoogte wordt bepaald door de gegadigde en is onderdeel van de selectiecriteria. <i>Zie aanvullende criteria.</i>
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:	Huurder dient zelf voor eigen rekening en risico rechtstreekse (nuts)overeenkomsten af te sluiten. Verhuurder verzorgt: schoonmaak van daken en goten. Dit wordt verrekend via een nader te bepalen bedrag per m2 per jaar exclusief BTW, vaste vergoeding zonder nacalculatie. 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 maand vooruit te voldoen.
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:	Het betreft tijdelijke verhuur in afwachting van plannen voor herontwikkeling. Het object dient in Q2 2030, op een door verhuurder te bepalen moment, beschikbaar te zijn om de plannen ten uitvoer te brengen. Het is 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, gebaseerd op het ROZ-model 7:230a BW met de daarbij behorende Algemene Bepalingen.
Voorbehoud:	Bestuurlijke goedkeuring voor het aangaan van een huurovereenkomst, waarvan een Bibob procedure en kredietwaardigheidscontrole onderdeel kan uitmaken.

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 aanbidding vanuit de gemeente Utrecht) en aanvullende criteria. Ten overvloede zij erop gewezen dat de gemeente daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

Randvoorwaardelijke criteria	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.
<i>K.O. betekent 'knock out' criterium. (Voldoet u niet aan één van deze criteria dan komt u niet in aanmerking voor een aanbidding vanuit de gemeente Utrecht</i>	

Aanvullende criteria	Maximaal punten
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.	
De functie is een aanvulling op het reeds aanwezige functies in het gebouw en de voorzieningen in de omliggende wijk en concurreert zo min mogelijk met het huidige aanbod. <i>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 functies in het gebouw en de maatschappelijke voorzieningen in de omliggende wijk.</i>	30 punten
Gegadigde die de hoogste marktconforme huurprijs biedt. <i>Wij kennen 100% van de punten toe aan de gegadigde die de hoogste marktconforme huurprijs biedt, 80% van de punten aan het opvolgende bod, 60% voor het opvolgende bod, etc.</i> <i>Bij 5 of meer gegadigden kennen wij 100-20% van de punten toe aan de 4 inschrijvingen die de hoogste prijs bieden. De overige inschrijvingen kennen wij 10% van de punten toe.</i>	60 punten

Ligging object

Koningsweg 2 is gelegen in de wijk Oost. Voor het gebouw naast Hal 3 met hetzelfde adres (het voormalige Rode Kruis gebouw), zoekt de gemeente een tijdelijke (culturele) invulling vanaf 1 oktober 2026. Het gaat hierbij om ca. 1.200m² plus 625m² buitenruimte die voor de kostprijs (en niet commercieel) wordt verhuurd. Deze uitvraag staat ook [gepubliceerd via het Makelpunt](#). Daarnaast is op het grenzende kavel, Koningsweg 4, Vitesse autoverhuur gevestigd.

De locatie wordt begrensd door de Kromme Rijn aan de noordzijde, de woonbuurt Lodewijk Napoleonplantsoen aan de oostzijde, de Koningsweg aan de zuidzijde en de Oosterspoorbaan aan de westzijde. Dwars door de subwijk loopt van oost naar west de Koningsweg: de historische toegangsweg die de historische stad met Amelisweerd verbindt. Een deel van de Koningsweg (vanaf de Oosterspoorbaan richting het oosten) wordt in 2026 heringericht. Het wordt een hoofdfietsroute waar de auto te gast is. Deze route verbindt Maarschalkerweerd met Amelisweerd en de stad en sluit aan op andere hoofdfietsroutes. Lees er hier meer over: [Koningsweg opnieuw inrichten | gemeente Utrecht](#).

Bezichtiging

Er is de mogelijkheid om het gebouw te bezichtigen op **donderdag 9 juli 2026 van 10.00 uur tot 11.30 uur**. Indien u van deze mogelijkheid gebruik wilt maken, kunt u zich aanmelden door uiterlijk één werkdag voor bezichtiging een e-mail te sturen aan makelpunt@utrecht.nl.

Wilt u aanspraak maken op aanbidding van verhuur?

Indien u in aanmerking wilt komen voor het huren van het object dan dient u uw interesse en onderbouwing uiterlijk **voor 19 juli 2026, 23.59 uur**, kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan Corine Brekveld via makelpunt@utrecht.nl, onder vermelding van "Interesse huur Koningsweg 2 – Hal 3". 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 aanbidding 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 beschouwen 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. U stuurt ter onderbouwing de volgende zaken mee:

- Het inschrijfformulier
- Uw plan van aanpak (max 2 A4, lettertype Arial, grootte 10)

De beoordeling vindt plaats middels een team van vertegenwoordigers van de Vastgoedafdeling. 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 voor maandag 13 juli 2026 contact op met Corine Brekveld via makelpunt@utrecht.nl. Na deze datum garandeert de gemeente Utrecht niet dat uw vraag wordt beantwoord. Alle vragen die worden gesteld door geïnteresseerden en de antwoorden die u van ons ontvangt delen wij op woensdag 15 juli 2026 openbaar met alle geïnteresseerde partijen en gaan onderdeel uitmaken van deze uitvraag.