

Te Huur: Horecaloket/sportkantine Sporthal Lunetten

Datum publicatie: Maandag 3 november 2025

De Vastgoedorganisatie van de gemeente Utrecht ("de gemeente") zoekt een huurder voor een **horecaloket of sportkantine behorend bij Sporthal Lunetten aan het Zwarte Woud 201 te Utrecht**. Hiervoor schrijft de gemeente een openbare selectie uit. Op deze manier kunnen alle geïnteresseerden (sportverenigingen en stichtingen) via een toetsbare en transparante selectieprocedure meedingen.

Algemene informatie

Sporthal Lunetten wordt gesloopt en nieuw gebouwd. De sporthal kan gebruikt worden alle sporten en het bewegingsonderwijs en bevindt zich aan het Zwarte Woud 201 te Utrecht. Volgens de huidige planning wordt de nieuwe sporthal eind 2028 opgeleverd.

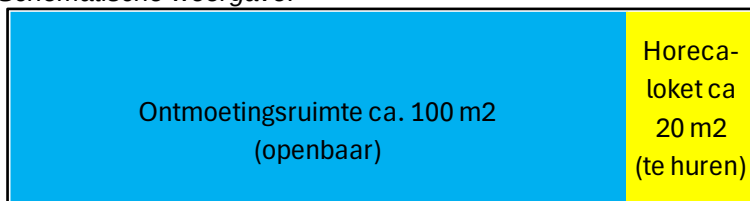
De gemeente realiseert in sporthal Lunetten een ontmoetingsruimte van ca. 100 m² NVO (netto vloeroppervlak) die openbaar toegankelijk is voor alle gebruikers van de sporthal. Aangrenzend aan deze ontmoetingsruimte wordt door de gemeente een horecaloket of sportkantine gerealiseerd. Het horecaloket of de sportkantine kunnen door sportverenigingen of een stichting worden gehuurd.

Het horecaloket of sportkantine ondersteunt de hoofdactiviteit sport en bewegen in de sporthal. Het wordt alleen verhuurd aan sportverenigingen die gebruik maken van de sporthal en geen winstoogmerk hebben of aan een stichting. Waar in deze publicatie wordt gesproken over stichting, wordt het volgende bedoeld: een stichting die gelieerd is aan (een) sportvereniging(en) die gebruik maken van de sporthal en als doel heeft sportverenigingen in de gemeente Utrecht te faciliteren. Deze stichting heeft geen winstoogmerk en heeft dit vastgelegd in haar statuten.

Met deze uitvraag willen we sportverenigingen en stichtingen de mogelijkheid bieden om zelf een ruimte te huren die zij exclusief kunnen gebruiken. Hierin zijn er voor de huurder twee verschillende mogelijkheden:

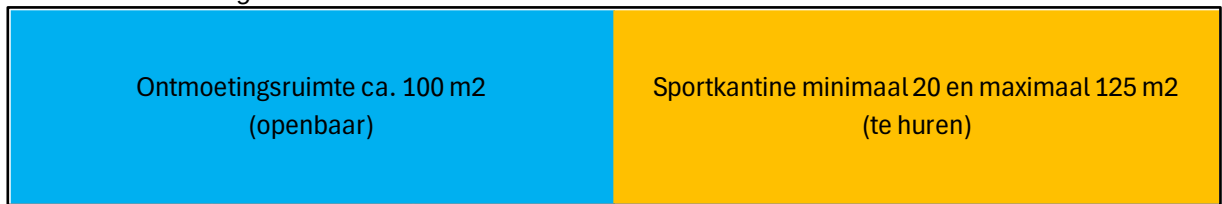
- Huur van een horecaloket van ca. 20m² NVO, aangrenzend aan de ca. 100 m² van de ontmoetingsruimte.

Schematische weergave:



- Huur van een sportkantine van minimaal 20 en maximaal 125 m² NVO, aangrenzend aan de circa 100 m² NVO van de ontmoetingsruimte.

Schematische weergave:



Bovenstaande is conform het Uitvoeringsprogramma Utrechtse Binnensport 2024-2030¹ Uitvoeringsprogramma Utrechtse Binnensport 2024-2030 . Dit uitvoeringsprogramma geeft aan hoe we voldoende ruimte blijven bieden aan binnensport in de gemeente Utrecht. In dit uitvoeringsprogramma zijn ook de uitgangspunten ten aanzien van de ontmoetingsruimte, horecaloket en de sportkantine opgenomen.

Objectinformatie

Het te verhuren object bestaat uit een horecaloket of een sportkantine.

Adres : Zwarte Woud 201, 3524 SG te Utrecht.

Kadastrale kenmerken : Gemeente Utrecht, sectie U, nummer 2178

Bestemming en gebruik: [Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten: Regels](#)

Oppervlakte : 20 m² Netto vloeroppervlakte (horecaloket) (NVO) of extra m² tot 125 NVO (sportkantine)

Het te huren object bevindt zich in de nog nieuw te bouwen sporthal Lunetten

Horecaloket

Horecaloket van ca. 20 m² NVO, dat afsluitbaar is en grenst aan de ontmoetingsruimte. Vanuit het loket kan huurder eten en drinken verkopen aan leden en andere bezoekers. De nadere invulling van het horecaloket (bijvoorbeeld de aansluitingen of extra bergruimte) betreft maatwerk en is afhankelijk van de eisen en mogelijkheden op de locatie en de wensen en investeringsmogelijkheden van huurder (huurder is verantwoordelijk voor de kosten van inrichting en inventaris). Dit wordt in de ontwerpfase gezamenlijk verder uitgewerkt. Voor een horecaloket geldt een huurovereenkomst minimaal 2 jaar met aansluitend verlengingen van telkens 1 jaar.

Of

Sportkantine

Sportkantine van minimaal 20 en maximaal 125 m² NVO die afsluitbaar is en grenst aan de ontmoetingsruimte. In de sportkantine kan huurder eten en drinken verkopen aan leden en andere bezoekers.

De nadere invulling van de m² van de sportkantine en soort inrichting (bijvoorbeeld bar, uitgifteluik, keuken, magazijn, bergruimte en/of aparte bestuurskamer) betreft maatwerk en is afhankelijk van de mogelijkheden op de locatie en de wensen en investeringsmogelijkheden van huurder (huurder is verantwoordelijk voor de kosten van inrichting en inventaris).

¹ Uitvoeringsprogramma Utrechtse Binnensport 2024-2030

Dit wordt in de ontwerpfase gezamenlijk verder uitgewerkt. Omdat het realiseren van een sportkantine een extra investering betekent voor de gemeente, zal de huurovereenkomst worden aangegaan voor een periode van minimaal 5 jaar.

Huurvoorwaarden

Huuringangsdatum:	Op het moment dat de betreffende sporthal in gebruik wordt genomen.
Huurtermijn:	Huurperiode van: - Ten aanzien van het horecaloket minimaal 2 jaar met aansluitend verlengingen van telkens 1 jaar. - Ten aanzien van de sportkantine minimaal 5 jaar met aansluitend verlengingen van telkens 1 jaar.
Opzegtermijn:	Tenminste 6 maanden
Huurprijs:	€ 85,- per m² NVO per jaar exclusief BTW, prijspeil 2025 plus indexering tot jaar waarop de huurovereenkomst ingaat volgens de Consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en conform de Algemene Bepalingen behorend bij de huurovereenkomst). De huurprijs is exclusief gebruikskosten voor de nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit).
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:	Afhankelijk van de situatie worden nadere afspraken gemaakt over eventuele servicekosten naast de huurprijs. Hierbij kan gedacht worden aan: - Bijdrage aan wettelijke keurings- en onderhoudsverplichtingen. - Schoonmaak-, onderhouds-, en exploitatiekosten.
Indexering:	Indien van toepassing wordt de huurprijs, en eventueel andere door te rekenen kosten, jaarlijks, voor het eerst 1 jaar na huuringangsdatum geïndexeerd. (Consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) conform de Algemene Bepalingen behorend bij de huurovereenkomst)

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. Deze staat zal met verhuurder en huurder bij ingangsdatum vastgelegd in een opleverrapport, met foto's.
Bijzondere huurvoorwaarden:	- De huurovereenkomst is onlosmakelijk verbonden aan het gebruik van de te bouwen sporthal. Indien huurder geen gebruik meer maakt van de sporthal, is dit een grond om de huurovereenkomst op te zeggen. - Het is mogelijk om als stichting te huren. Indien het doel van de stichting verandert en niet meer past binnen de voorwaarden, vindt beëindiging van de huurovereenkomst plaats. - Het is niet mogelijk om het horecaloket onder te verhuren aan derden. - Het is niet mogelijk om de sportkantine onder te verhuren aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, waarbij verhuurder aanvullende voorwaarden kan stellen aan deze toestemming. - Het betreft additionele horeca en is ondersteunend aan de hoofdfunctie sporten en bewegen in de sporthal (er mag geen sprake zijn van zelfstandige horeca). - Huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde onherroepelijke vergunningen en dient te voldoen aan de wet-regelgeving m.b.t. de horeca. - Er worden in de huurovereenkomst nadere afspraken gemaakt over het sleutelbeheer en de openingstijden.
Huurovereenkomst:	Conform standaardmodel Gemeente Utrecht, gebaseerd op het ROZ model 230A (2025) met de daarbij behorende Algemene Bepalingen (inclusief bijzondere huurvoorwaarden en de afwijkingen die de gemeente Utrecht hanteert).
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 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 <i>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</i>	Weging
Kandidaathuurder accepteert de (bijzondere) huurvoorwaarden zoals hierboven weergegeven en de huurovereenkomst conform het standaardmodel van de gemeente Utrecht.	K.O.
Kandidaathuurder accepteert het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring voor het aangaan van een huurovereenkomst.	K.O.
Huurder wordt positief beoordeeld na de eventuele Bibob procedure.	K.O.
De functie die de kandidaathuurder voor ogen heeft voldoet aan de bestemming van het bestemmingsplan.	K.O.
Huurder is een solvabele en moreel handelende partij.	K.O.
Huurder heeft het bijgevoegde inschrijfformulier volledig en naar waarheid ingevuld.	K.O.
Huurder geeft tijdig voldoende informatie als er nog vragen gesteld worden over het ingevulde inschrijfformulier.	K.O.
Huurder is een sportvereniging of een stichting, met vestigingsplaats in de gemeente Utrecht, die als doel heeft de verenigingen/organisaties die gebruik maken van de sporthal te faciliteren	K.O.
Huurder/inschrijver is de formele huurder	K.O.
Huurder is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel	K.O.

Aanvullende criteria Uitleg scores: <i>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.</i>	Maximaal punten
De functie is bedoeld als ondersteunend en stimulerend voor de sportbeoefening in Utrecht. Een mogelijkheid voor ontmoeting naast de sportbeoefening draagt daaraan bij. U werkt uit in een plan hoe u dit vormgeeft, waarbij u nader ingaat op: openingstijden, inzet vrijwilligers, wat het bijdraagt aan uw verenigingsbinding, of u al dan niet open bent tijdens andere activiteiten in de sporthal, samenwerking met andere verenigingen, korte financiële uitwerking etc. <i>Wij beoordelen uw inschrijving beter naarmate:</i> - <i>Het horecaloket/de sportkantine open is tijdens activiteiten voor andere gebruikers.</i>	75

- <i>Het plan inzicht geeft in uw visie op de exploitatie en het beheer van het horecaloket/de sportkantine.</i>	
Huurder heeft op enige wijze bij de Zaalverdelingscommissie (ZVC) al aangegeven als (één van de) hoofdgebruikers gebruik te willen maken van de betreffende sporthal (of in het geval van een stichting: de stichting is gelieerd aan de betreffende sportvereniging(en), die bij de ZVC aangegeven heeft/hebben als (hoofd)gebruikers gebruik te willen maken van de betreffende sporthal. De stichting heeft afstemming gehad met de betreffende sportvereniging(en) en kan hier een schriftelijke verslaglegging van bijsluiten.	25
Huurder wenst afwijkende voorwaarden en condities ten opzichte van de objectinformatie.	-20 punten (aftrek)

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 op **23 november 2025 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 horecaloket / sportkantine sporthal Lunetten". Indien uw bericht na deze termijn wordt ontvangen, of als het formulier niet of niet volledig is ingevuld, 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' (Woo). 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. 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 waarin u kan aantonen dat u voldoet aan de gestelde criteria. Deze stukken dient u in dat geval binnen 5 werkdagen toe te sturen. De gemeente zal u uitnodigen voor een verificatiegesprek. Indien het verificatiegesprek positief is, zal de gemeente u een huurvoorstel doen toekomen of in geval de sporthal nog gebouwd moet worden zal de gemeente u een intentieovereenkomst voorleggen.

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. Wordt u ingeloot dan geldt de procedure zoals omschreven onder punt 1.

3. *U voldoet niet aan de gestelde criteria of heeft niet de hoogste score.*

U komt niet in aanmerking voor huur 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.

Er meldt zich geen Huurder binnen de gestelde termijn

Indien zich gedurende de hierboven gestelde reactietermijn van 20 dagen zich geen kandidaten melden, blijft deze openbare selectie open en is de gemeente Utrecht gerechtigd de selectiecriteria aan te passen, dan wel een huurovereenkomst aan te gaan met de eerste kandidaat die zich meldt en voldoet aan de criteria.

Vragen?

Bij vragen, neem contact op met Ans Sommers via ans.sommers@utrecht.nl. Hierbij vermeldt u het volgende in het onderwerp: "Vragen Didam, sporthal Lunetten"

Inschrijfformulier Huurder horecaloket/ sportkantine sporthal Lunetten

Contactgegevens organisatie

Naam organisatie	
KvK nummer	
Contactpersoon	
Functie contactpersoon	
Emailadres organisatie/ contactpersoon	
Telefoonnummer contactpersoon	

Activiteiten organisatie

Welke hoofdactiviteit(en) organiseert uw organisatie?	
Wilt u het horecaloket van 20 m ² NVO huren of wilt u graag een sportkantine huren?	
Indien u een sportkantine wilt huren hoeveel m ² zou u graag extra toe willen voegen naast de 100 m ² openbare ontmoetingsruimte (met een minimum van 20 m ² NVO)?	

Randvoorwaardelijke criteria

<i>Doorhalen wat niet van toepassing is</i>	
Huurder accepteert de (bijzondere) huurvoorwaarden zoals hierboven weergegeven én de huurovereenkomst conform het standaardmodel van de gemeente Utrecht.	Ja/Nee
Huurder accepteert het voorbehoud bestuurlijke goedkeuring voor het aangaan van een huurovereenkomst.	Ja/Nee
De functie die Huurder voor ogen heeft voldoet aan de bestemming van het bestemmingsplan.	Ja/Nee
Huurder is een solvabele en moreel handelende partij.	Ja/Nee
Huurder heeft het bijgevoegde inschrijfformulier volledig en naar waarheid ingevuld.	Ja/Nee
Huurder heeft een plan bijgevoegd zoals omschreven bij de aanvullende criteria.	Ja/Nee
Huurder is een sportvereniging of een stichting zonder winstoogmerk met vestigingsplaats in de gemeente Utrecht.	Ja/Nee
Huurder is ook de formele huurder.	Ja/Nee
Huurder is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.	Ja/Nee

Aanvullende criteria

	<i>Graag zo volledig mogelijk nader toelichten</i>
Heeft Huurder op enige wijze bij de Zaalverdelingscommissie (ZVC) aangegeven (als één van de) (hoofd)gebruikers gebruik te willen maken van de betreffende sporthal? Zo ja, op welke wijze en wanneer heeft u dat kenbaar gemaakt? Kunt u hierbij het aantal uren of dagdelen en/of weekenddagen aangeven?	

In het geval van een stichting: de stichting is gelieerd aan de betreffende sportvereniging die bij de ZVC op enige wijze aangegeven heeft als (hoofd)gebruikers gebruik te willen maken van de betreffende sporthal). Welke vereniging(en) betreft dit? En op welke wijze en wanneer hebben de betreffende vereniging(en) dit bij de ZVC kenbaar gemaakt? Heeft er afstemming plaatsgevonden met de vereniging(en) en kunt u hier een schriftelijke verslaglegging van bijsluiten?	
--	--