

## Te Huur: Horecaloket Sporthal Merwede

Datum publicatie: maandag 3 november 2025

De Vastgoedorganisatie van de gemeente Utrecht ("de gemeente") zoekt een huurder voor een **horecaloket** behorend bij **Sporthal Merwede aan de Europalaan 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

Het gebied tussen het Merwedekanaal en de Europalaan verandert de komende jaren van een bedrijventerrein in een levendig stuk Utrecht. Er komt een mix van (sociale) huur- en koopwoningen in een gezonde en duurzame omgeving met veel groen. In het gebied komen winkels, horeca, werkgelegenheid, scholen en zorginstellingen. De gemeente bouwt ook een nieuwe sporthal. Op deze locatie worden ook een school voor voortgezet onderwijs, een fietsenstalling en woontoren gerealiseerd. De nieuwe sporthal Merwede heeft een afmeting van 30 x 47 x 7 (b x l x h) meter. De wedstrijdruimte kan verdeeld worden door twee scheidingswanden in drie gelijke haldelen van 15,4 x 30 meter. Volgens de huidige planning wordt de nieuwe sporthal medio 2029 opgeleverd.

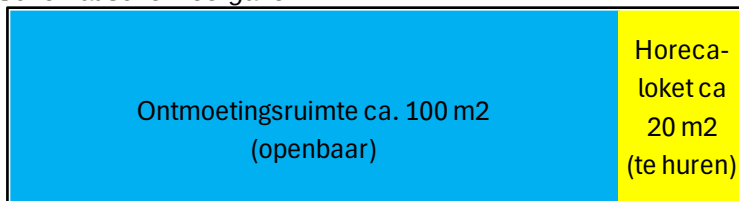
In sporthal Merwede realiseert de gemeente een ontmoetingsruimte van ca. 100 m<sup>2</sup> NVO (netto vloeroppervlak), die openbaar toegankelijk is voor alle gebruikers van de sporthal. Aangrenzend aan deze ontmoetingsruimte wordt door de gemeente een horecaloket gerealiseerd. Het horecaloket kan door sportverenigingen of een stichting worden gehuurd.

Het horecaloket 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 maakt/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 het horecaloket te huren dat zij exclusief kan gebruiken.

Het horecaloket is circa 20m<sup>2</sup> NVO en grenst aan de circa 100 m<sup>2</sup> van de ontmoetingsruimte.

*Schematische weergave:*



Bovenstaande is conform het Uitvoeringsprogramma Utrechtse Binnensport 2024-2030<sup>1</sup> 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 en het horecaloket opgenomen.

### Objectinformatie

Het te verhuren object bestaat uit een horecaloket.

Adres : Europalaan te Utrecht (nummer nog onbekend).

Kadastrale kenmerken : Gemeente Utrecht, sectie R, nummer 784

Bestemming en gebruik : Gemengd. Zie: [Chw bestemmingsplan, Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1: Bijlagen toelichting](#) en [135806, 453879 - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#)

Oppervlakte : Ca. 20 m<sup>2</sup> netto vloeroppervlak.

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

#### Horecaloket

Horecaloket van ca. 20 m<sup>2</sup> 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.

### Huurvoorwaarden

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Huuringangsdatum: | Op het moment dat de betreffende sporthal in gebruik wordt genomen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Huurtermijn:      | Huurperiode van:<br>- Ten aanzien van het horecaloket minimaal 2 jaar met aansluitend verlengingen van telkens 1 jaar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Opzegtermijn:     | Tenminste 6 maanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Huurprijs:        | € 85,- per m <sup>2</sup> 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                                                                                                                                                                                                                                                                                |

<sup>1</sup> Uitvoeringsprogramma Utrechtse Binnensport 2024-2030

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                             | 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bijdrage aan wettelijke keurings- en onderhoudsverplichtingen.</li> <li>- Schoonmaak, onderhouds en/of exploitatiekosten</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Indexering:                 | Indien van toepassing wordt de huurprijs, en eventueel andere door te rekenen kosten, jaarlijks, voor het eerst 1 jaar na huuringangsdatum geïndexeerd.<br>(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: | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- Het is niet mogelijk om het horecaloket onder te verhuren aan derden.</li> <li>- Het betreft additionele horeca en is ondersteunend aan de hoofdfunctie sporten en bewegen in de sporthal (er mag geen sprake zijn van zelfstandige horeca).</li> <li>- Huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde onherroepelijke vergunningen en dient te voldoen aan de wet-regelgeving m.b.t. de horeca.</li> <li>- Er worden in de huurovereenkomst nadere afspraken gemaakt over het sleutelbeheer en de openingstijden.</li> </ul> |
| 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 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 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| <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>                              |        |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Maximaal punten |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Uitleg scores:</b><br><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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |
| 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.<br>Wij beoordelen uw inschrijving beter naarmate: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het horecaloket/de sportkantine open is tijdens activiteiten voor andere gebruikers.</li> </ul> | 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<br>(aftrek) |

### **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 23 november 23:59 uur, kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan Ans Sommers via [ans.sommers@utrecht.nl](mailto:ans.sommers@utrecht.nl), onder vermelding van "Interesse huur horecaloket/ sportkantine sporthal Merwede. 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 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' (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](mailto:ans.sommers@utrecht.nl). Hierbij vermeldt u het volgende in het onderwerp: "Vragen Didam, sporthal Merwede".

## Inschrijfformulier Huurder horecaloket/ sportkantine sporthal Merwede

### Contactgegevens organisatie

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

### Activiteiten organisatie

|                                                       |  |
|-------------------------------------------------------|--|
| Welke hoofdactiviteit(en) organiseert uw organisatie? |  |
|-------------------------------------------------------|--|

### 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? |                                                    |