Gemeente Utrecht

Te Huur

Datum publicatie: 30 oktober 2026

De gemeente Utrecht (''de gemeente'') zoekt een huurder voor het atelier voor kunst of cultuurdoeleinden aan de Schalkwijkstraat 12 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: Schalkwijkstraat 12 (3512 KS) te Utrecht.
Kadastrale kenmerken: Gemeente Utrecht, sectie B, nummer 5054 (deels)
Bestemming en gebruik: Atelier kunst & cultuurachtergrond
Oppervlakte: 47m2 VVO met gedeelde tuin
Deelverhuur mogelijk: Nee, maar delen van de ruimte is wel mogelijk. Lees meer in de omschrijving hieronder.

Achtergrondinformtie en gebruik

Deze karakteristieke **atelierruimte** in het centrum van Utrecht wordt beschikbaar gesteld voor huurders met een kunst en/of cultuurachtergrond en kan gebruikt worden als **atelierruimte** aansluitend bij de definitie (zie hieronder) van de gemeente Utrecht. De ruimte betreft een benedenverdieping en 1e verdieping van circa 47 m2 (VVO) en 65m2 BVO, ook is er een kleine (gezamenlijke) achtertuin. De ruimte is gelegen in hartje binnenstad en om die reden zijn er alleen betaalde parkeerplekken in de omgeving. De gemeente vindt het belangrijk dat de ruimtes effectief en efficiënt worden gebruikt en stellen hieraan de eis dat er actief gebruik wordt gemaakt van de ruimte voor het maken van cultuur en/of kunst. De ruimte mag niet gebruikt voor overige doeleinden en het is verboden te overnachten in het atelier. Meervoudig ruimtegebruik wordt gestimuleerd door de gemeente, de ruimte mag door 2 gebruikers worden gebruikt waarbij de gemeente een huurovereenkomst aan gaat met één hoofdhuurder. In **bijlage 1** vindt u de NEN meetstaat en de plattegrond van de ruimte. In **bijlage 2** vindt u de kadastrale tekening.

Definitie culturele en creatieve sector

De culturele en creatieve sector omvat: amateurkunst en cultuureducatie, archieven, architectuur en stedenbouw, audiovisueel en fotografie, beeldende kunst en vormgeving, bibliotheken, dans, dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de kunsten, film, gaming, grafische bedrijven en reclame, industriële vormgeving, interieurbedrijven, landschapsarchitectuur, letteren, media, mobiele en digitale content (internet, televisie, radio, print), mode, monumenten en archeologie, musea, muziek en muziektheater, theater.

Huurvoorwaarden

Huuringangsdatum:	Uiterlijk per 1 januari 2027
Huurtermijn:	Huurperiode van 1 jaar met aansluitende verlengingen van telkens 1 jaar.
Opzegtermijn:	Tenminste 6 maanden door verhuurder en huurder
Huurprijs:	Kostprijsdekkende huurprijs: € 5713,- per jaar exclusief BTW Onder deze tabel is uitgelegd wanneer u in aanmerking komt voor een kostprijsdekkende huurprijs.
BTW:	Als niet geopteerd kan worden voor een met BTW belaste huurprijs wordt de huurprijs 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, op basis van een 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. Door de gemeente te leveren diensten: - Reinigen goten
Indexering:	Indien van toepassing dan wordt de huurprijs, jaarlijks, voor het eerst 1 jaar na huuringangsdatum, op 1 januari 2028, 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:	Meervoudig ruimtegebruik wordt gestimuleerd door de gemeente, de ruimte mag door 2 gebruikers worden gebruikt waarbij de gemeente een huurovereenkomst aan gaat met één hoofdhuurder. Verhuurder kan huurder vragen aan te tonen voor hoeveel uur per week de ruimte effectief wordt gebruikt om te voldoen aan de gestelde eis van 24 uur per week.

Huurovereenkomst:	230a Conform standaard model Gemeente Utrecht. Op verzoek op te vragen en in te zien.
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	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 en betreft geen woonruimte	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.
Kandidaat-huurder voldoet aan eis van een beleidsondersteunde partij zoals hierboven beschreven en levert hiervoor bij inschrijving de gegevens aan.	K.O.
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)	
Aanvullende criteria 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 100
U toont aan dat u of uw organisatieactief is binnen de kunst- en cultuursector. Onderbouw dit aan de hand van concrete referenties uit uw portfolio. Gebruik daarbij activiteiten, projecten of prestaties die relevant zijn voor het beoogde gebruik van het atelier en waarom deze ruimte specifiek een meerwaarde biedt voor uw beoogde gebruik. Tevens toont u aan dat u aan het criteria beleidsondersteunende partij voldoet zoals hierboven beschreven in de uitvraag. *Wij beoordelen uw inschrijving beter naarmate hoe concreter en specifieker u deze aspecten onderbouwt met voorbeelden uit uw praktijk, des te beter uw inschrijving kan worden beoordeeld. We houden in de beoordeling rekening met de geluidsbelasting. Bij de beoordeling van uw inschrijving wordt gekeken naar de mate waarin u concreet en overtuigend beschrijft hoe uw portfolio is opgebouwd en hoe het atelier aansluit bij uw praktijk. Licht toe waarom deze ruimte essentieel is voor uw werkzaamheden, hoe deze bijdraagt aan uw artistieke of culturele uitingen en waarom juist deze locatie geschikt is voor uw activiteiten. Beschrijf tevens welke meerwaarde deze plek biedt ten opzichte van andere beschikbare locaties in Utrecht.*	50
U toont aan de ruimte voor minimaal 24 uur per week actief te gebruiken. Dit kan zijn door één of twee gebruikers per object. *Wij beoordelen uw inschrijving beter naarmate waarbij u concreet beschrijft hoe het atelier voor 24 uur (of meer) per week gebruikt gaat worden, door welke doelgroep (en). Voor hoe meer uren het atelier gebruikt wordt hoe beter u beoordeeld wordt.*	30
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	10

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. De gemeente zal geen wijzigingen accepteren die impact heeft op de financiële uitgangspunten van het huurcontract.	

Planning

- Publicatie	30 oktober 2026
- Bezichtigen	Alleen op afspraak, Aanmelden minimaal 24 uur voor de afspraak - Dinsdag 10 november 10.00 uur tot 11.00 uur of - Vrijdag 13 november 9.00 uur tot 10.00 uur
- Uiterlijke datum vragen nota van inlichtingen	15 november 2026
- Geplande beantwoording vragen	22 november 2026
- Deadline indienen plan	3 december 2026
- Voorlopige gunning	10 december 2026
- Start huurovereekomst	1 januari 2027

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 (maximaal 4 pagina's op a 4 formaat en lettertype 10) uiterlijk voor **3 december 2026 9.00 uur**, kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan het Makelpunt n via **makelpunt@utrecht.nl** onder vermelding van ”Interesse huur Schalkwijkstraat 6”. 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 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 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.

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?

Bij vragen, neem contact op met het Makelpunt van de gemeente Utrecht via Makelpunt@utrecht.nl en via nummer **(030) 286 59 50**