



## Gezocht: tijdelijke (culturele) invulling voor Koningsweg 2

Datum publicatie: 13 mei 2026

Per oktober 2026 komt een deel van het gebouw aan de Koningsweg 2 beschikbaar. De gemeente Utrecht ("de gemeente") zoekt een huurder die een invulling geeft aan deze locatie tot en met juni 2030. De locatie komt te huur omdat een deel van de huidige huurders heeft opgezegd. De gemeente wil de locatie tijdelijk verhuren tot het moment dat de locatie wordt herontwikkeld en een nieuwe functie krijgt. De gemeente heeft de voorkeur voor een invulling als culturele broedplaats met betaalbare werkplekken voor creatieve makers. Hiervoor schrijft de gemeente een openbare selectie uit. Mocht er binnen deze uitvraag geen inschrijving komen voor een culturele broedplaats, dan komen andere maatschappelijke initiatieven die voldoen aan de [effectdoelstellingen](#) van de gemeente Utrecht ook in aanmerking om deze ruimte te huren. Op deze manier kunnen alle geïnteresseerden via een toetsbare en transparante selectieprocedure meedingen.

### Objectinformatie

Adres: Koningsweg 2, 3582 GE, Utrecht - [Koningsweg 2 - Google Maps](#)

Kadastrale kenmerken: Gemeente Utrecht, TSG00-B-2545, perceelnummer 2545

Bestemming: "Bedrijf"

Gebruiksfuncties: "Culturele broedplaats en maatschappelijk"

Energie label: E

Oppervlakte van ruimtes die voor de broedplaats beschikbaar komen vanaf 1 oktober 2026 volgens de NEN2580:

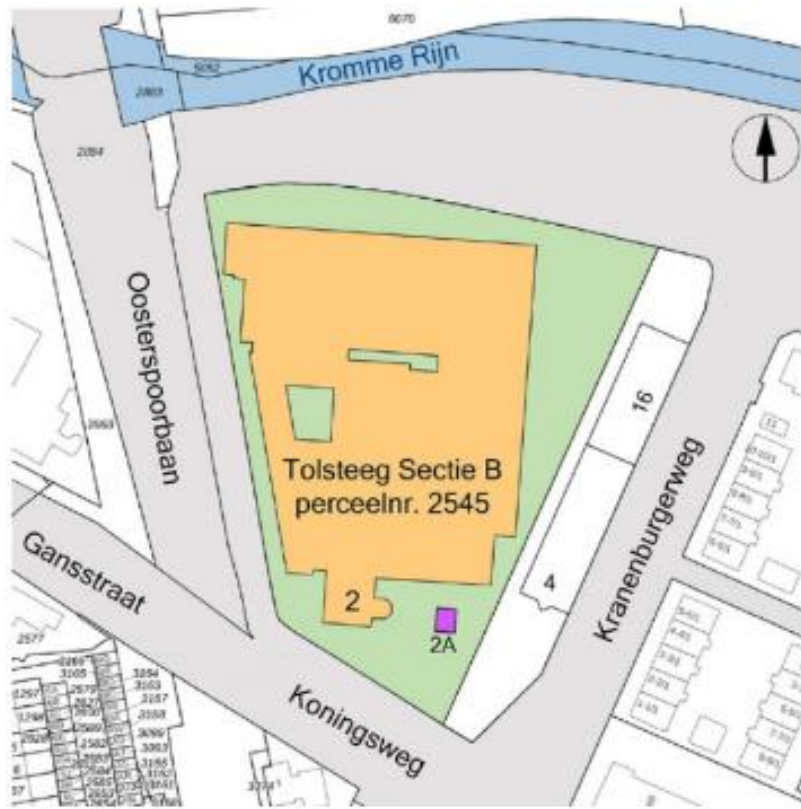
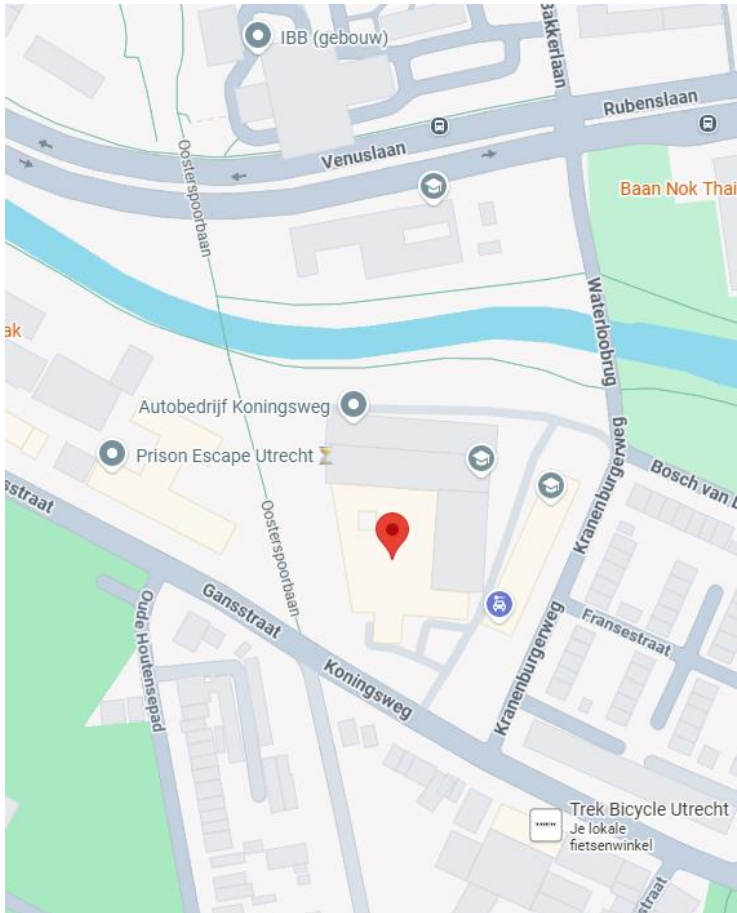
ca. 1.200 m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO)

Buitenterrein van ca 625m<sup>2</sup> met 10 gemeenschappelijke parkeerplekken op eigen terrein die door meerdere gebruikers worden gedeeld.

Deelverhuur mogelijk: nee

### Ligging object

Koningsweg 2 is gelegen in de wijk Oost. Op het naastgelegen kavel, Koningsweg 4, is 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](#)



Deel voorzijde van perceel 2545 komt te huur

Koningsweg 2 is onderdeel van een gebouwencomplex. Van één van de gebouwdelen komt per 1 oktober 2026 ca 1.200 m<sup>2</sup> VVO beschikbaar (hierna 'het gehuurde'). 'het gehuurde' betreft ca 1.200m<sup>2</sup> en komt samen met een gezamenlijk buitenterrein van ca 625m<sup>2</sup> en met gedeelde parkeerplekken, zie **bijlage 2 en bijlage 3**. In het complex zijn daarnaast enkele ruimtes die momenteel in gebruik zijn door overige partijen, maar waarmee wel door de nieuwe hoofdhuurder afspraken gemaakt dienen te worden, bijvoorbeeld over nutsvoorzieningen. Ook is het mogelijk dat (een aantal van deze) ruimtes aangeboden/toegevoegd kunnen worden aan het gehuurde bij vertrek van huidige gebruikers. Lees de uitgebreide beschrijving van "het gehuurde" in **bijlage 1**. De betreffende huidige medegebruikers zijn ingetekend in **bijlage 4**.

Het gehuurde betreft een bedrijfsgebouw dat zich kenmerkt door haar diversiteit aan ruimtes. Het bestaat uit bedrijfsruimte, lokalen en een centrale ontmoetingsruimte. De huidige indeling blijft gehandhaafd. Het gehuurde zal door de gemeente in huidige staat (casco staat met basisvoorzieningen) worden opgeleverd. Desgewenst kan de huurder na voorafgaande toestemming van de gemeente zelf nog voor eigen rekening en risico aanpassingen maken in de ruimtes om het gebruik te optimaliseren.

### **Invulling**

De bedoeling is dat de kavel waarop het gehuurde staat na juni 2030 wordt herontwikkeld. Totdat deze herontwikkeling plaatsvindt, biedt het pand dat we nu te huur aanbieden mogelijkheden om in te zetten als culturele broedplaats met betaalbare werkruimte, passend binnen het bestemmingsplan ("bedrijfsbestemming"). Daarna krijgt het gebied naar verwachting een andere bestemming.

### **Definitie bedrijfsbestemming**

Een bedrijf is gedefinieerd als 'een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen'.

### **Culturele broedplaats**

Het uitgangspunt van de gemeente is om een culturele broedplaats te creëren waar praktische makers uit diverse culturele disciplines samenkomen en ook ruimte te houden voor ontmoeting. Het gebouw leent zich goed voor werkplaatsen en creatieve maakbedrijven. De ontmoetingsruimte biedt mogelijkheden voor exposities, presentaties, repetities en amateurkunst. Momenteel is er een ontmoetingsfunctie in het gebouw die maatschappelijke meerwaarde levert voor de wijk. De gemeente hecht er waarde aan als er in een bepaalde mate een ontmoetingsfunctie terugkomt in het gebouw.

Eén van de uitgangspunten in het [uitvoeringsprogramma huisvesting culturele en creatieve sector 2025-2028](#) is de realisatie van voldoende ontwikkelruimte voor makers in de stad. Op deze manier krijgen Utrechters de kans hun creatieve vermogen te ontwikkelen en creatieve makers krijgen een betaalbare plek om zich artistiek te kunnen ontwikkelen.

### **Definitie culturele broedplaats**

Een culturele broedplaats definiëren we als een verzameling van werkruimtes in een gebouw voor minimaal 5 kleinschalige bedrijven en organisaties in de kunst en cultuur met daarbij eventueel ruimten voor tentoonstellingen en uitvoering. Onder bedrijven en organisaties in de kunst en cultuur worden verstaan bedrijven en organisaties die actief zijn in de volgende sectoren: amateurkunst en

cultuureducatie, archieven, architectuur en stedenbouw, beeldende kunst en vormgeving, dans, film, landschapsarchitectuur, letteren en bibliotheken, media, monumenten en archeologie, musea, muziek en muziektheater, en theater.

NB: We vragen u er op te letten dat niet alle soorten bedrijvigheid en organisaties die vallen onder de gemeentelijke definitie van een culturele broedplaats, ook passen binnen de bedrijfsbestemming. Voor aanvullende activiteiten die niet passen binnen het huidige bestemmingsplan dient de huurder zelf een omgevingsvergunning aan te vragen om af te wijken van het omgevingsplan.

### Maatschappelijk initiatief

Er is ook ruimte voor maatschappelijke initiatieven die voldoen aan de [effectdoelstellingen](#) van de gemeente. U kunt ook het beleid van de gemeente ondersteunen als uw kerntaak direct bijdraagt aan de effectdoelstellingen van de gemeente, u in uw statuten heeft vastgelegd geen winstoogmerk te hebben en uw activiteiten gericht zijn op de gemeente en aanwijsbaar ten goede komen aan inwoners van de gemeente. Gezien de vraag naar creatieve werkruimte gaat in deze uitvraag de voorkeur uit naar een partij die voldoet aan de criteria van 'culturele broedplaats' en kunnen andere maatschappelijk initiatieven enkel in aanmerking komen voor deze locatie als geen culturele broedplaatsexploitant inschrijft, dan wel de gemeente Utrecht en de inschrijvende culturele broedplaatsexploitant(en) geen overeenstemming over een huurovereenkomst bereiken.

### Beoogde huurder(s)

De gemeente zoekt één hoofdhuurder. Het is mogelijk voor de hoofdhuurder om ruimtes in het gehuurde onder te verhuren aan derden na voorafgaande toestemming en onder de gestelde voorwaarden van verhuurder. De hoofdhuurder is een rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid.

### Huurvoorwaarden

|                   |   |
|-------------------|---|
| Huuringangsdatum: | 1 oktober 2026, betaling huur vanaf 1 november 2026 vanwege uitvoeren onderhoudswerkzaamheden in de maand oktober. Het gebouw is gedurende deze maand al wel toegankelijk voor de huurder.  |
| Huurtermijn:      | 3 jaar en 8 maanden. 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:        | <b>Kostprijsdekkende huur:</b> De kostprijsdekkende huurprijs bedraagt € 40,- m <sup>2</sup> /vvo exclusief BTW, prijspeil 2026.  |

|      |   |
|------|---|
|      | <p>Deze kostprijsdekkende huur geldt alleen in de volgende gevallen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. U heeft een subsidierelatie met de gemeente Utrecht waaruit ook de huisvestingslasten betaald moeten worden of de gemeente heeft een langdurige inkooprelatie met u;</li> <li>2. Uw kerntaak draagt direct bij aan de <a href="#">effectdoelstellingen</a> van de gemeente Utrecht én u heeft in uw statuten vastgelegd geen winstoogmerk te hebben én uw activiteiten zijn gericht op de gemeente Utrecht en komen aanwijsbaar ten goede aan inwoners van de gemeente Utrecht. Voor deze drie punten levert u een onderbouwing aan die wij toetsen.</li> <li>3. Uw organisatie betreft een maatschappelijk initiatief en voldoet aan de voorwaarden uit de <a href="#">Beleidsnota Vastgoed 2025-2030</a> p. 22 (onder 2).</li> </ol> <p>We toetsen ook de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zijn uw activiteiten niet in strijd met de wet, het algemeen belang, de openbare orde, of gemeentelijk beleid;</li> <li>- Mogen we, binnen de wettelijke kaders zoals de staatssteunregelgeving, u een kostprijsdekkende huur rekenen. Voor deze twee punten hoeft u niet op voorhand een onderbouwing aan te leveren.</li> </ul> <p>In andere gevallen geldt op basis van de Beleidsnota Vastgoed 2025-2030 een markthuur.</p> <p>Indien de geselecteerde hoofdhuurder in de loop van de huurperiode niet langer voldoet aan de criteria voor kostprijsdekkende huur (als hierboven genoemd onder 1 tot en met 3), dan wordt de huurprijs aangepast naar een markthuur.</p> <p><b>Ingroei huur</b><br/>Ingroei huur is binnen de kaders van de kostprijsdekkende huur niet mogelijk.</p> <p><b>Huurbetaling:</b><br/>Huurbetaling vanaf 1 november 2026</p> |
| BTW: | Indien 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.  |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Nutskosten en servicekosten | <p>Huurder dient zelf voor eigen rekening en risico rechtstreekse overeenkomsten af te sluiten.</p> <p>Het is huurder verplicht de nutsaansluitingen voor haar rekening te nemen en af te rekenen met haar onderhuurders en medegebruikers van het pand.</p> <p>Daarbij dient zij de afrekening direct toe te sturen aan de feitelijke gebruikers.</p> <p>Onderhoud en keuring BMI/ AOI/ Noodverlichting (OP) (P3) exclusief herstelkosten:</p> <p>€2,17 M<sup>2</sup> /VVO exclusief BTW per jaar</p>  |
| Indexering:                 | <p>Conform Algemene Bepalingen. Indexering van de huurprijs en servicekosten worden jaarlijks verhoogd op basis van het CPI-prijsindexcijfer zoals wordt gepubliceerd door het CBS. Voor het eerst op <b>1 januari 2027</b></p>   |
| Betalingen:                 | <p>Per maand vooruit te voldoen.</p>  |
| Zekerheidsstelling:         | <p>Waarborgsom of bankgarantie ter grootte van een bruto kwartaalverplichting voorafgaand aan ingangsdatum van de huurovereenkomst</p>  |
| Opleveringsniveau:          | <p>Het gebouw wordt opgeleverd in de <b>huidige staat</b></p>   |
| Bijzondere huurvoorwaarden: | <p><b>Onderverhuur:</b><br/> Verhuurder verleent (onder voorwaarden) medewerking aan onderverhuur aan gebruikers met activiteiten in de kunst- en cultuursector en beleidsondersteunende partijen die voldoen aan de effectdoelstellingen van de gemeente Utrecht en aan de hiervoor gestelde criteria voldoen. De voorwaarden uit de onderhuurovereenkomst moeten gelijk zijn aan de voorwaarden uit de hoofdhuurovereenkomst.</p> <p><b>Herontwikkeling:</b><br/> Het gehuurde bevindt zich in een gebied dat op termijn herontwikkeld wordt. Specifiek om deze reden heeft de gemeente gekozen voor de huurtermijnen zoals hierboven benoemd.</p> <p><b>Onderhoudsconditie gebouw</b><br/> Het gehuurde wordt onderhouden op gemiddeld conditiescore 4. Indien er onevenredig grote investeringen gedaan moeten worden in het gehuurde, treden huurder en verhuurder met elkaar in overleg om geen desinvesteringen te plegen gezien de herontwikkeling.</p> |

**Duurzaamheid**

Algemene artikel duurzaamheid niet van toepassing vanwege herontwikkeling van de locatie.

**Asbest en verontreiniging aanwezig:**

Huurder weet dat Asbest en verontreinigen aanwezig zijn in of op het gehuurde. Gemeente zal een Asbestrapportage overhandigen op verzoek en toevoegen als bijlagen van de huurovereenkomst Invenco Projectnummer: 26.8131 - 6 januari 2026 S

**Gebruiksfunctie:**

Het gehuurde is niet bestemd om te worden gebruikt als kantoorgebouw. Het gehuurde hoeft niet te voldoen aan Energielabel C. In het gehuurde mag wel een ruimte worden gerealiseerd ten behoeve van kantoorfuncties conform de richtlijnen van de RVO, mits:

- De gebruiksoppervlakte aan kantoorfuncties kleiner is dan 50% van de totale gebruiksoppervlakte van het gehele complex (circa 3.350m<sup>2</sup>). Voor zo ver bekend bij de gemeente, is er op dit moment geen andere ruimte van dit complex in gebruik als kantoorruimte.

Indien de richtlijnen vanuit de RVO in de loop der tijd veranderen zullen hiermee ook de eisen ten aanzien van het feitelijk gebruik veranderen omdat dit gebouw ten alle tijden niet aangemerkt kan worden als kantoorgebouw.

[Praktijkverhalen EnergielabelC versie02](#)

**Bijzondere voorwaarden verzamelcomplex**

- Deel van het pand is verhuurd aan derden. Indien de huurovereenkomst(en) (van derden) eindigt/eindigen kan de gemeente deze ruimte(s) aanbieden aan huurder
- Het is de huurder verboden om zware(geluids)overlast te veroorzaken anders dan wat verwacht mag worden bij een bedrijventerrein waarbij deze verplichting evenzeer geldt voor diegenen die vanwege de huurder zich in of om het gehuurde ophouden waarbij de huurder erop toeziet en ervoor in dient te staan dat diegenen geen (geluids)overlast veroorzaken;

|   |   |
|---|---|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huurders zijn verplicht om zichzelf en voor hun bezoekers uitsluitend voertuigen te parkeren/stallen op de daartoe bestemde plaatsen (en niet daarbuiten); Dat geldt voor fietsen, brommers/andere tweewielige voertuigen en auto's;</li> <li>- Huurders zullen afval uitsluitend deponeren op de daartoe bestemde plekken (en derhalve in de daartoe bestemde vuilcontainers/kliks);</li> <li>- Huurders zijn verplicht om geconstateerde overlastsituaties direct te melden aan de beheerder.</li> <li>- De hoofdhuurder draagt een contactpersoon aan die te benaderen is in geval van overlastsituaties. Huurders kunnen eventueel een huurdersoverleg met elkaar organiseren, waarbij van elke huurder 1 persoon een vertegenwoordiger is.</li> </ul> |
| Huurovereenkomst:   | Conform standaard model Gemeente Utrecht, gebaseerd op het ROZ-model 7:230A BW, met de daarbij behorende Algemene Bepalingen. Op te vragen bij de gemeente.   |
| Voorbehoud:   | Bestuurlijke goedkeuring voor het aangaan van een huurovereenkomst, waarvan een Bibob procedure onderdeel kan uitmaken.   |
| Nadere regel subsidie investeringsbijdrage culturele broedplaatsen gemeente Utrecht | <p>Mogelijk kunt u in aanmerking komen voor de Nadere regel subsidie investeringsbijdrage culturele broedplaatsen gemeente Utrecht. Hieronder leest u meer over de regeling.</p> <p><a href="https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR705949/1">https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR705949/1</a></p> <p>In afwijking van artikel 8 van de regeling kunt u voor deze locatie maximaal het volgende aanvragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een bedrag voor investeringskosten van maximaal €90.000,-</li> <li>• een bedrag voor voorbereidingskosten tot een maximum van €10.000,-</li> </ul> <p>De twee subsidies tezamen bedragen maximaal €100.000,-</p>   |

### Selectiecriteria

De gemeente Utrecht beoordeelt inschrijvingen op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria. De criteria zijn opgebouwd uit drie onderdelen, die in de volgende volgorde worden langsgelopen:

1. Randvoorwaardelijke criteria. Voldoet u niet aan één van deze criteria dan maakt u geen aanspraak op een aanbidding vanuit de gemeente Utrecht;

2. Voorrang culturele broedplaats: Culturele broedplaatsexploitanten krijgen – gelet op de beleidsdoelstellingen als omschreven op pagina 4 – voorrang.
3. Aanvullende criteria. Het staat de gemeente vrij om geen overeenkomst aan te gaan met één van de partijen die zich hebben ingeschreven, of een nieuwe selectieprocedure te starten, wanneer voor de gemeente blijkt dat partijen niet of onvoldoende punten scoren op de aanvullende criteria. Ten overvloede zij erop gewezen dat de gemeente daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Onderdeel 1: Randvoorwaardelijke criteria / eisen</b>  | Weging (Knock-Out) |
| Het niet voldoen aan de volgende voorwaarde:  |                    |
| Het niet accepteren van de huursom en huurvoorwaarden, zoals hierboven weergegeven en de huurovereenkomst conform het standaardmodel van de gemeente Utrecht  | K.O.               |
| Het niet accepteren van de door de gemeente gestelde voorbehouden voor het aangaan van een huurovereenkomst   | K.O.               |
| De functie in het gehuurde is niet passend op de locatie (omdat de openbare orde en veiligheid in het geding kan komen)   | K.O.               |
|   |                    |
| <b>Onderdeel 2: Voorrang culturele broedplaats</b>  |                    |
| Bij inschrijving van één of meerdere culturele broedplaatsexploitanten worden (alleen) deze inschrijvingen beoordeeld op basis van de aanvullende criteria. Mocht vervolgens met geen enkele culturele broedplaatsexploitant een overeenkomst kunnen worden gesloten, dan worden andere maatschappelijke initiatieven beoordeeld op basis van de aanvullende criteria.  |                    |
|   |                    |
| <b>Onderdeel 3: Aanvullende criteria</b>  |                    |
| <b>1. Plan van Aanpak (maximaal 5 pagina's)</b>   | 50 punten          |
| Geef in uw Plan van Aanpak wat u uw visie op de invulling van het pand omschrijft en hoe u de exploitatie en het beheer als (hoofd)huurder van het object wil realiseren. U omschrijft welke disciplines (uit de kunst- en cultuursector) u wilt huisvesten en u aansluiting zoekt bij de wijk waarin het pand ligt om een inspirerende en levendige broedplaats te creëren. Bij dit plan houdt u rekening met de (technische) mogelijkheden van het gebouw en de bedrijfsbestemming. |                    |
| 1. Beschrijf zo concreet mogelijk op welke wijze u het pand wilt gaan invullen, Beschrijf ook welke verschillende doelgroepen/disciplines u wilt huisvesten, dit o.a. in relatie tot de bedrijfsbestemming en het aanbod van type ruimtes zowel in functie als m <sup>2</sup> en hoe deze functies onderling met elkaar zullen functioneren.  |                    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ U scoort maximaal 30 punten als u partijen in de kunst- en cultuursector gaat huisvesten, en indien uw concept voldoet aan de definitie 'culturele broedplaats'.</li> <li>○ U scoort maximaal 10 punten als u een ander maatschappelijk initiatief bent volgens de effectdoelstellingen van de gemeente Utrecht.)</li> </ul>   |                    |
| 2. Welke wervings- en selectie strategie wilt u gaan toepassen om het gebouw te kunnen invullen zoals u hierboven hebt omschreven? Indien van toepassing; welke partijen heeft u al gesproken, over welke ruimtes in het gebouw en wat is de status van de afspraken? Hoe meer vertrouwen het ingediende plan geeft dat u in staat bent om het gebouw binnen afzienbare   |                    |

|  |                  |
|--|------------------|
| <p>termijn te kunnen verhuren conform uitgangspunten van de gemeente, hoe hoger u scoort. (10)</p> <p>3. Beschrijf hoe u invulling geeft aan de wijkfunctie. Welke maatschappelijke buurtinitiatieven wilt u een plek geven in het gebouw? Wat heeft de wijk volgens u nodig en op welke wijze draagt uw invulling hieraan bij? (10)</p> <p>De bovenstaande punten worden op basis van de plannen zowel <b>kwalitatief</b> als <b>kwantitatief</b> beoordeeld. Daarnaast wordt ook gekeken of de plannen aansluiten bij de door u opgestelde businesscase. Zorg daarom dat u zowel inhoudelijk het beoogde gebruik specificceert als ook hoe vaak u denkt dat de ruimtes worden gebruikt.</p>  |                  |
| <p><b>2. Ondernemingsplan (maximaal 5 pagina's)</b></p> <p>Huurder levert een gedegen ondernemingsplan aan dat toeziet op een exploitatietermijn van 3 jaar en 8 maanden.</p> <p><b>Deel A. 25 van de 30 punten</b></p> <p>1. Een reële en haalbare businesscase, inclusief investeringsbegroting en exploitatiebegroting (harde eis) i en financieringsplan; Voor de vergelijkbaarheid houdt u in uw businesscase rekening met:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Een huurprijs van € 40,- per m<sup>2</sup> vvo per jaar exclusief servicekosten;</li> <li>U houdt de 1200m<sup>2</sup> aan van het gehuurde dat momenteel wordt aangeboden</li> <li>Ingangsmoment betaling huur per 1 november 2026</li> <li>Indicatieve indexatie van 2,5% per jaar</li> <li>(indien van toepassing bij onderverhuur)</li> </ol> <p>Geef daarbij aan hoe de huurprijs voor de eindgebruiker voor de diverse doelgroepen is opgebouwd, uitgesplitst naar kale huur en welke bijkomende leveringen en diensten (servicekosten) inclusief alle beheerskosten van de exploitant die u wilt gaan doorbelasten. Denk hierbij bijvoorbeeld minimaal aan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Reservering leegstand</li> <li>Personeels &amp; organisatie kosten</li> <li>Post onvoorzien</li> </ol> <p>2. Bij een reeds bestaande partij de jaarrekening 2025. De gemeente vindt het belangrijk dat de financiële uitgangspositie op orde is en zal dit bij de beoordeling positief beoordelen.</p> <p>De gemeente vindt het belangrijk dat er betaalbare werkruimtes worden gerealiseerd. Uw inschrijving wordt positiever beoordeeld als dit betaalbare huurprijzen zijn voor de onderhuurders. Hier wordt expliciet gekeken naar de opbouw van de kale huurprijs inclusief alle beheerskosten.</p> <p><b>Deel B. 5 punten</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Hoe u het (sociaal en technisch) beheer van het pand voor ogen heeft en hoe de taken en rollen verdeeld zijn en welke taken de huurder op zich neemt;</li> <li>Hoe en door wie de financiële administratie gevoerd wordt, bij voorkeur extern.</li> </ol> | <p>30 punten</p> |

De bovenstaande punten worden op basis van de plannen zowel **kwalitatief** als **kwantitatief** beoordeeld. Hoe realistischer en uitvoerbaarder uw ondernemingsplan is hoe hoger u scoort

Voor het toekennen van een cijfer en de bijbehorende punten wordt voor de gunningscriteria de volgende puntenschaal gehanteerd:

| <b>Waardering</b> | <b>Beschrijving (indicatief)</b>  | <b>Score</b> |
|-------------------|---|--------------|
| Uitstekend        | De door u beschreven aanpak voldoet in zeer hoge mate aan het gevraagde. U biedt hiermee maximale meerwaarde voor de gemeente       | 100 %        |
| Goed              | De door u beschreven aanpak voldoet in hoge mate aan het gevraagde. U biedt hiermee ruime meerwaarde voor de gemeente               | 80 %         |
| Voldoende         | De door u beschreven aanpak voldoet in voldoende mate aan het gevraagde. U biedt hiermee enige meerwaarde voor de gemeente          | 60 %         |
| Matig             | De door u beschreven aanpak voldoet in beperkte mate aan het gevraagde. U biedt hiermee weinig tot geen meerwaarde voor de gemeente | 20 %         |
| Slecht            | De door u beschreven aanpak voldoet in onvoldoende mate aan het gevraagde. U biedt geen meerwaarde voor de gemeente                 | 0 %          |

### **Bezichtiging**

Er is de mogelijkheid om het gebouw te bezichtigen op **21 mei van 15.00 uur tot 16.00 uur** en op **2 juni van 15.00 tot 16.00 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](mailto:makelpunt@utrecht.nl).

### **Aanvullende vragen en nota van inlichtingen:**

Heeft u aanvullende vragen over de publicatie dan is er een mogelijkheid deze aan ons te stellen per email. U dient deze dan uiterlijk 3 juni te sturen aan [makelpunt@utrecht.nl](mailto:makelpunt@utrecht.nl). Indien u daar de voorkeur aan geeft, kunt u uw vragen ook stellen in een aanvullend gesprek, deze plannen wij dan graag met u in op in de week van **8 juni op het stadkantoor van de gemeente Utrecht**. Wij verzoeken u om de vragen schriftelijk voor de afspraak bij ons aan te leveren uiterlijk **drie werkdagen** voor de geplande afspraak.

Alle vragen die worden gesteld door geïnteresseerden en de antwoorden die u van ons ontvangt delen wij in de vorm van een nota van inlichtingen openbaar met alle geïnteresseerde partijen en gaan onderdeel uitmaken van deze uitvraag. De nota van inlichtingen zal uiterlijk **17 juni 2026** worden toegezonden aan alle geïnteresseerde partijen.

### **Wilt u in aanmerking komen voor een huuraanbieding?**

Indien u in aanmerking wilt komen voor het huren van het gebouw dan kunt u uw interesse en onderbouwing **uiterlijk op 2 augustus 2026**, kenbaar maken door middel van een gemotiveerd bericht en ingevuld inschrijfformulier (zie bijlage 5) aan Makelpunt via [makelpunt@utrecht.nl](mailto:makelpunt@utrecht.nl) onder vermelding van "Interesse huur Koningsweg 2". Indien uw bericht na deze termijn wordt ontvangen,

wordt u niet meer meegenomen als geïnteresseerde in de selectieprocedure. 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 geen enkel recht op vergoeding van kosten en/of schade op welke wijze dan ook.

U stuurt ter onderbouwing de volgende zaken mee:

- Uw plan van aanpak (maximaal 5 A4 pagina's)
- Een ondernemingsplan (maximaal 5 A4 pagina's)
  - Het ondernemingsplan voldoet aan de eisen die hierboven in de “aanvullende voorwaarden” nader worden omschreven.
  - In het ondernemingsplan wordt ook ingegaan op de overige “aanvullende voorwaarden”.
  - KvK uittreksel
- Een businesscase: Uw ondernemingsplan wordt ondersteund door een ‘businesscase’ die in elk geval een exploitatiebegroting en een investeringsplan omvat (dit zijn bijlagen en deze hoeven dus niet binnen de bovengenoemde 5 pagina's te vallen).
- Jaarrekeningen: Bestaande organisaties voegen de drie meest recente jaarrekeningen toe.

### **Beoordeling van uw reactie**

De gemeente zal uw gemotiveerde reactie beoordelen met een team van vertegenwoordigers van culturele zaken en vastgoed.

Beoordeling reacties:

- Als u voldoet aan de eisen, u een culturele broedplaatsexploitant bent en minimaal voldoende scoort op alle onderdelen kunnen wij u uitnodigen voor een verificatiegesprek ter verduidelijking van uw antwoorden.
- Op basis van het verificatie gesprek kunt u uw plannen nader toelichten. De toelichting die u geeft op uw plan zult u later ook schriftelijk aanleveren als aanvulling op uw plan. Hierbij is het mogelijk dat uw definitieve score een trede omhoog of een trede omlaag kan worden bijgesteld.

Ten overvloede wijzen wij erop dat u niet aan alle aanvullende criteria hoeft te voldoen, maar u scoort dan geen (of minder) punten voor die criteria waar u niet (of slechts ten dele) aan voldoet. Uiteindelijk kijken we naar de totaalscore.

Er kunnen zich dan twee 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 waarmee 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 door de gemeente als positief wordt beoordeeld, 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 niet aan de gestelde criteria of heeft niet de hoogste score. U maakt dan (in eerste instantie) geen aanspraak op aanhuur van het gebouw 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 vervaltijd, waarna de deelnemers niet meer in rechte of buiten rechte kunnen opkomen tegen de afwijzing.

### **Er meldt zich geen gegadigde binnen de gestelde termijn**

Indien zich gedurende de hierboven gestelde reactietermijn geen gegadigden melden blijft deze openbare selectie open en is de gemeente Utrecht gerechtigd een huurovereenkomst aan te gaan met de eerste geschikte gegadigde die zich meldt.

### **Planning**

Voor deze aanbesteding geldt onderstaande planning. De gemeente kan deze termijnen nog aanpassen gedurende de procedure.

|                            |  |
|----------------------------|--|
| 13 mei                     | Publicatie uitvraag                        |
| 21 mei                     | Bezichtigingsmoment                        |
| 2 juni                     | Bezichtigingsmoment                        |
| 3 juni                     | Deadline indienen verduidelijkingsvragen   |
| Week van 8 juni            | Eventueel gespreksronde                    |
| 17 juni 2026               | Nota van inlichtingen                      |
| 2 augustus 2026            | Deadline inschrijving verhuur aanbod       |
| Uiterlijk 1 september 2026 | Bekendmaking gunning aan winnende partij   |
| 1 oktober 2026             | Ingangsdatum huurcontract                  |
| 1 november 2026            | Start gebruik pand en betaling eerste huur |

### **Vragen?**

Bij vragen, neem contact op met [makelpunt@utrecht.nl](mailto:makelpunt@utrecht.nl)