

Selectieleidraad

Bruikleen – Bedrijfsgedeelte Molen Rijn en Zon

Datum publicatie: 22 juni 2026

De gemeente Utrecht (hierna: “**de gemeente**”) is eigenaar van de monumentale korenmolen Rijn en Zon (hierna: “**de molen**”) aan de Adelaarstraat 30 te Utrecht en zoekt een bruikleener voor het bedrijfsgedeelte van de molen. De gemeente wil dat de bruikleener gaat zorgen voor het dagelijkse beheer van de ruimtes, het molenmechaniek, het draaien en malen van de molen en de publieke toegankelijkheid van dit erfgoed. De gemeente schrijft een openbare selectie uit, zodat alle geïnteresseerden via een toetsbare en transparante selectieprocedure kunnen meedingen.



Objectinformatie

Adres: Adelaarstraat 30 te Utrecht.

Kadastrale kenmerken: Gemeente Utrecht, sectie LWR01 C, nummer 4688 G 0

Rijksmonument nummer: 36000

Bouwjaar: 1913



1. Aanleiding

De gemeente is een vernieuwde eigendoms- en beheersstructuur voor de molen aan het verkennen, gericht op het waarborgen van de toekomstbestendigheid en het versterken van de maatschappelijke functie. De gemeente wil dat tijdens de verkenningsfase de molen wordt onderhouden en draaiende gehouden en op gezette tijden wordt opengesteld voor educatieve doeleinden. De gemeente is daarom op zoek naar een partij met wie een bruikleenovereenkomst wordt gesloten voor een periode van 2 jaar, met de mogelijkheid deze jaarlijks te verlengen.

2. Bestemming en gebruik

De molen is de hoogste molen van de provincie Utrecht en kent een lange geschiedenis in de stad. Het is een herkenningspunt in Utrecht en heeft een beeldbepalende rol in de wijk. De gemeente ziet een maatschappelijke waarde in de molen waarbij zowel het gebouwde monument in stand blijft als het molenaarsambacht uitgedragen worden. De molen heeft potentie als educatieve molen en voor molenaars in opleiding.

De gemeente zoekt voor het bedrijfsgedeelte van de molen een bruiklener die zorg draagt voor het dagelijkse beheer van de ruimtes en het molenmechaniek, het draaien en malen van de korenmolen en de publieke toegankelijkheid van dit erfgoed. Deze werkzaamheden gebeuren op vrijwillige basis en zonder winst oogmerk. Het is niet mogelijk om de molen commercieel te exploiteren voor bijvoorbeeld vergaderingen, feesten of bedrijfsmatig te bemalen. Vanwege het voorgenomen gebruik zal de molen 'om niet' in gebruik aan de bruiklener worden gegeven. Dit betekent dat de bruiklener niet hoeft te betalen voor het gebruik van de molen.

Met de bruiklener worden afspraken vastgelegd over de beheertaken, de publieke toegankelijkheid en het draaien / malen van de molen. Bruiklener is verantwoordelijk om de molen in maalvaardige conditie te houden als maalwerktuig. In de bruikleenovereenkomst zullen de daarbij horende werkzaamheden worden vastgelegd, zoals het smeren van alle lageringen en het gangbaar houden van het kruierwerk.

Van de bruiklener wordt verwacht dat deze erkende molenaars inzet en molenaars in opleiding begeleidt.

In het vigerend bestemmingsplan heeft de molen de bestemmingen wonen, detailhandel en industrie. In de bruikleenovereenkomst wordt het toegestane gebruik van het bedrijfsgedeelte gespecificeerd.



3. Beschrijving molen

De ronde molen bestaat uit schoon metselwerk en telt negen bouwlagen waarop een kapverdieping met het wickenmechanisme is geplaatst. Ter hoogte van de zesde bouwlaag bevindt zich de stelling (de stalen omloop) van de molen. De eerste bouwlaag op maaiveld kent een nagenoeg vierkant grondplan. In de molen bevindt zich op de begane grond een winkelruimte die grenst aan de hoek van de Adelaarstraat en de Merelstraat. Die winkel wordt momenteel door een slager gebruikt. Op de begane grond en de eerste verdieping is een woning die door de huidige molenaar wordt bewoond. De overige ruimtes zullen als bedrijfsruimte van de molen in bruikleen worden gegeven.

De molen is maalvaardig en op de verschillende zolders / verdiepingen voorzien van daartoe benodigde werktuigen, zoals maalstenen, maalkuipen, verschillende silo's, (elektrisch aangedreven) maalstoel, luiwerk, graanvizels, elevatoren en mengketel.

Overige van belang zijnde informatie met betrekking tot het bedrijfsgedeelte van de molen:

- Het bedrijfsgedeelte is niet voorzien van een toilet en pantry;
- Bij de bruikleenovereenkomst wordt geen buitenruimte opgenomen;
- Er zijn geen autoparkeerplaatsen voor gebruikers en bezoekers van de molen op het terrein;
- De bruiklener dient rekening te houden met het feit dat de molen meerdere gebruikers heeft;
- Gemeente is voornemens in 2027 onderhoudswerkzaamheden aan de begane grond van de molen uit te voeren.

4. Bruikleenvoorwaarden

Ingangsdatum bruikleenperiode:	1 september 2026 of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen.
Bruikleenperiode:	De overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van twee jaar met daarna een jaarlijkse verlenging.
Opzegtermijn:	Beëindiging van de overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een bruikleenperiode met inachtneming van een opzegtermijn van 6 maanden.
Opleveringsniveau:	In de staat waarin de onroerende zaak zich aan de start van de bruikleenperiode bevindt.
Monumentale status	Rijksmonument
Bijzondere bruikleenvoorwaarden:	<ul style="list-style-type: none"> - Verzorgen van leveringen en diensten door gemeente is een mogelijkheid. Bruiklener dient daarvoor dan een vergoeding te betalen; - Gedurende de looptijd van de overeenkomst is de gemeente niet verplicht tot het verrichten van onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden in, op of aan de Onroerende zaak; - Bruiklener is niet toegestaan de Onroerende zaak geheel of gedeeltelijk te verhuren of anderszins aan derden in gebruik te geven
Bruikleenovereenkomst:	Conform standaard model Gemeente Utrecht
Voorbehoud:	Bestuurlijke goedkeuring voor het aangaan van een Bruikleenovereenkomst, waarvan een Bibob procedure onderdeel kan uitmaken.

5. Selectiecriteria

De gemeente 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) bruikleenvoorwaarden zoals hierboven weergegeven en de bruikleenovereenkomst conform het standaard model van de gemeente Utrecht	K.O.
Accepteren van het voorbehoud bestuurlijke goedkeuring voor het aangaan van een bruikleenovereenkomst	K.O.
Positief advies voortvloeiend uit een eventuele Bibob procedure	K.O.
De functie die een bruiklener voor ogen heeft voldoet aan de bestemming van het bestemmingsplan en richt zich op een maatschappelijke, educatieve en culturele functie	K.O.
De functie 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-bruiklener is een moreel handelende partij	K.O.
De inschrijver is een organisatie zonder winst oogmerk, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.	K.O.
De inschrijver toont aan voldoende gediplomeerde molenaars te kunnen contracteren vanaf het moment van ingangsdatum van de bruikleenovereenkomst;	K.O.
<i>K.O. betekent 'knock out' criterium. (Voldoet u niet aan één van deze criteria dan komt u niet in aanmerking voor een aanbieding vanuit de gemeente Utrecht)</i>	
Aanvullende criteria <u>Uitleg scores:</u> 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
Omschrijf op welke wijze u als bruiklener invulling gaat geven, passend binnen de bestemming en gebruik van de molen zoals benoemd onder 2. Bestemming en gebruik.	60
Samenwerkingsverband, subsidie- of andere financieringsrelatie in de gemeente Utrecht. <i>Wij beoordelen uw inschrijving beter naarmate u meer samenwerkingsverbanden, subsidie- of andere financieringsrelaties heeft in de gemeente Utrecht</i>	25
De functie is gericht op de inwoners van direct omliggende wijken: publieksvriendelijke en toegankelijke activiteiten gericht op wijkbewoners.	15

<i>Wij beoordelen uw inschrijving beter naarmate uw initiatief in meerdere mate gericht is op de inwoners van de direct omliggende wijken en publieksvriendelijk en toegankelijk is.</i>	
Door bruiklener gewenste afwijkende voorwaarden en condities ten opzichte van de objectinformatie.	5 (aftrek)

Interesse?

Indien u in aanmerking wilt komen voor het aangaan van een bruikleenovereenkomst voor het bedrijfsgedeelte van de molen dan dient u uw interesse en onderbouwing uiterlijk voor woensdag 15 juli 16,00 uur, kenbaar te maken aan het Makelpunt via makelpunt@utrecht.nl, onder vermelding van "Interesse bruikleen Molen Rijn en Zon". Daarbij dient u in:

1. Een recent uittreksel van de KvK;
2. Een beknopt plan voor de invulling van de bruikleenperiode, op basis van de hierboven gestelde randvoorwaardelijke en aanvullende criteria.

Indien uw bericht na de gestelde datum wordt ontvangen, wordt u niet meer meegenomen als geïnteresseerde in de selectieprocedure.

Alle kosten die u maakt in verband met uw inschrijving komen voor uw rekening. Het staat de gemeente vrij om 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 interesse kenbaar maakt 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.

Beoordeling van uw reactie

De gemeente zal uw gemotiveerde reactie beoordelen. Dat wordt gedaan door de selectiecommissie, bestaande uit een assetmanager en een opgaveadviseur van de Vastgoedorganisatie Utrecht. 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:

- U voldoet aan de gestelde criteria en heeft de hoogste score. De gemeente Utrecht beoordeelt u als meest geschikte potentiële bruiklener. Eventuele ontbrekende 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 voorstel voor een bruikleenovereenkomst 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.
- U voldoet aan de gestelde criteria en heeft naast (een) andere inschrijver(s) een gelijke hoogste score behaald. In dat geval zal de kandidaat bruiklener worden bepaald door middel van een loting in aanwezigheid van de kandidaten.
- U voldoet niet aan de gestelde criteria of heeft niet de hoogste score. U maakt dan geen aanspraak op het aangaan van een bruikleenovereenkomst voor de ruimte en de gemeente zal u hierover informeren. Voor deze deelnemers bestaat de mogelijkheid om in

rechte op te komen tegen dit bericht van afwijzing, uitsluitend door het aanhangig maken van een procedure in kort geding bij de Voorzieningenrechter in Utrecht. De termijn hiervoor is gesteld op twintig kalenderdagen na de verzenddatum van het bericht van afwijzing. Deze termijn is een vervaltermijn, waarna de deelnemers niet meer in rechte kunnen opkomen tegen de afwijzing. Door deelname aan de selectieprocedure aanvaarden inschrijvers uitdrukkelijk deze vervaltermijn.

Er meldt zich geen gegadigde binnen de gestelde termijn

Indien zich gedurende de hierboven gestelde reactietermijn van 20 dagen geen gegadigden melden blijft deze openbare selectie open en is de gemeente Utrecht gerechtigd een bruikleenovereenkomst aan te gaan met de eerste gegadigde die zich meldt.

Bezichtiging

Het is mogelijk de molen ter voorbereiding op de inschrijving te bezichtigen. De eerste bezichtigingsmogelijkheid is op woensdag 1 juli tussen 11 en 12 uur en alleen op aanmelding. Aanmelden kan tot dinsdag 30 juni 12.00 uur via makelpunt@utrecht.nl. Wanneer een (extra) bezichtiging op een later moment gewenst is, neem dan voor 5 juli 2026 contact op met het Makelpunt.

Vragen?

Heeft u vragen? Neem dan contact op met het Makelpunt via makelpunt@utrecht.nl.