



## Te Huur

Datum publicatie: 23 juni 2026

De gemeente Utrecht ("de gemeente") zoekt een huurder voor de " Werfkelder onder stadstuin Plantsoen van Boedapest gelegen aan het adres Hof van Monaco 8 " Hiervoor schrijft de gemeente een openbare selectie uit. Op deze manier kunnen alle geïnteresseerden via een toetsbare en transparante selectieprocedure meedingen.

### Objectinformatie

Adres: Hof van Monaco 8, 3541 DT Utrecht

Kadastrale kenmerken: Gemeente Utrecht , sectie S, nummer 456

Bestemming en gebruik: Horeca specifiek categorie B, bereiden en verkoop van maaltijden is niet toegestaan.

Oppervlakte: ca 155 m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak

Deelverhuur mogelijk: nee

### Objectinformatie

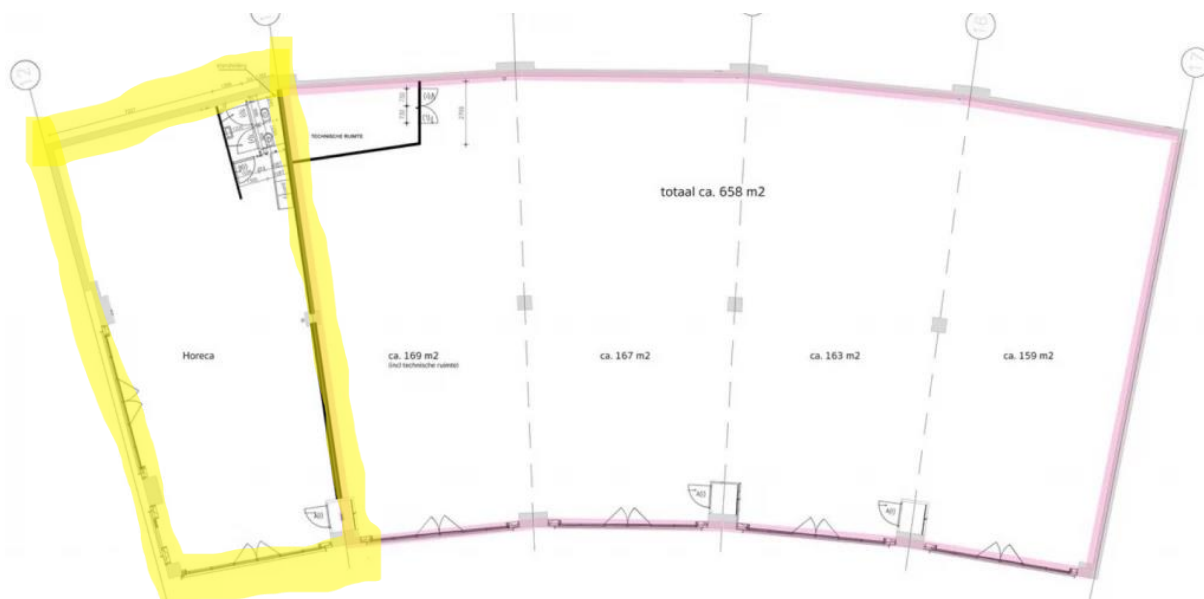
Het object betreft een bedrijfsunit (Horecaruimte) onder stadstuin 'Plantsoen van Boedapest' met een oppervlakte van respectievelijk 155 m<sup>2</sup> vvo (deel 1 op de plattegrond). Door het kenmerkende ontwerp van de halfronde raampartijen worden de ruimtes ook wel "werfkelders" genoemd.

### Ligging object

Het object is gelegen aan de zogenaamde "Cultuuras Leidsche Rijn". In de nabije omgeving van het object wordt gewerkt aan de definitieve realisatie van de cultuuras. Tegenover het object is de monumentale boerderij Hofstede ter Weide aan Hof van Monaco 3 gelegen. In de boerderij die recent gerestaureerd is, is wijkcultuurhuis De Vrijstaat gehuisvest. Het naastgelegen zomerhuis (Hof van Monaco 1a) wat ook in eigendom is van de gemeente wordt in 2026/2027 ook gerenoveerd en is bedoeld om te bestemmen voor een nieuwe culturele functie. In de overige werfkelders zijn al diverse culturele organisaties gehuisvest en worden vanaf begin 2027 nog meer culturele initiatieven gehuisvest in het naastgelegen hof van monaco 10. Achter het object (naast de stadstuin) wordt cultuurcluster Berlijnplein ontwikkeld, naar verwachting wordt het cultuurcluster in 2029 opgeleverd. Hier bevindt zich momenteel tijdelijke bebouwing voor culturele partijen die straks in de nieuwbouw aan het Berlijnplein worden gehuisvest.

Vanwege deze ligging zoekt de gemeente voor het object een horeca invulling passend bij de omgeving van de cultuuras. Een restaurant functie is, gezien de concurrentiepositie die dan ontstaat met bestaande en geplande horeca, op deze locatie niet toegestaan. Het naastgelegen Hof van Monaco 10, wat in 2027 te huur komt, mag eventueel ook gedeeltelijk additionele horeca gaan faciliteren met toestemming van de gemeente.





Afbeelding: Horeca gelegenheid betreft het geel gemakreerde object en heeft eenoppervlakte van ca 155 VVO

### Huurvoorwaarden

Huuringangsdatum:	13 november 2026
Huurtermijn:	[5] jaar gevolgd door één aansluitende verlengingstermijn van 5 jaar.
Opzegtermijn:	tenminste [12] maanden
Huurprijs:	€ 170 per m2 per jaar exclusief BTW prijspeil 2026
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
Servicekosten	<b>€ 7,80 per m2 per jaar exclusief BTW</b> , 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. <b>€ 23 per m2 per jaar exclusief BTW</b> vaste vergoeding zonder nacalculatie voor levering stadswarmte. Dit is exclusief water en elektra. <b>Prijspeil ingangsdatum huurovereenkomst</b>
Indexering:	De huurprijs en servicekosten worden jaarlijks, voor het eerst op 1 juli 2027 verhoogd op basis

	van het CPI-prijsindexcijfer zoals wordt gepubliceerd door het CBS.
Betalingen:	per maand vooruit te voldoen.
Zekerheidsstelling:	waarborgsom of bankgarantie ter grootte van een bruto kwartaalverplichting <i>voorafgaand aan ingangsdatum van de huurovereenkomst</i>
Opleveringsniveau:	Het gehuurde wordt <i>as is</i> . grotendeels casco, opgeleverd. Dat wil zeggen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toiletgroepen</li> <li>• Kale vloer, wanden en plafonds (geen akoestische voorzieningen). Ongeverfd hout rondom entredeuren.</li> <li>• Er is al wel één centrale luchtventilatie-unit (in de technische ruimte),</li> </ul> <b>Zaken vorige huurder zijn eventueel ter overname</b>
Bijzondere huurvoorwaarden:	
Huurovereenkomst:	Conform standaard model Gemeente Utrecht, gebaseerd op het ROZ-model 7:290 BW, met de daarbij behorende Algemene Bepalingen. Op te vragen bij de gemeente.
Voorbehoud:	Bestuurlijke goedkeuring voor het aangaan van een huurovereenkomst, waarvan een Bibop procedure onderdeel kan uitmaken.

### Selectiecriteria

De gemeente Utrecht beoordeelt inschrijvingen op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria. De criteria zijn opgebouwd uit randvoorwaardelijke criteria (voldoet u niet aan één van deze criteria dan maakt u geen aanspraak op een aanbieding vanuit de gemeente Utrecht) en aanvullende criteria. Ten overvloede zij erop gewezen dat de gemeente daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

Randvoorwaardelijke criteria	Weging
Niet accepteren van de huurvoorwaarden zoals hierboven weergegeven en de huurovereenkomst conform het standaard model van de gemeente Utrecht	K.O.
Niet accepteren van het voorbehoud bestuurlijke goedkeuring voor het aangaan van een huurovereenkomst	K.O.
Geen positief advies voortvloeiend uit een eventuele Bibop procedure	K.O.
Huurder heeft het bijgevoegde inschrijfformulier volledig en naar waarheid ingevuld	K.O.
Huurder is een solvabele en moreel handelende partij	K.O.
<b>Aanvullende criteria</b>	

**1. Biedingscriterium 1: Toegevoegde (cultureel-maatschappelijke) waarde aan en verrijking van de plantsoen van Boedapest (60 punten)**

De gemeente wil graag dat de voorgenomen invulling van de commerciële unit bijdraagt aan de aantrekkelijkheid en goed functionerende plantsoen van Boedapest gelegen op de Cultuuras, aansluitend bij de culturele ambitie dit beschreven staat in "[Ontwikkeplan Berlijnplein](#)". Dit betekent dat de invulling niet alleen praktisch moet zijn, maar ook een cultureel-maatschappelijke meerwaarde moet bieden op het gebied van routing, beleving en aansluiting op het toekomstig aanbod. Het doel is om het gebied levendiger en aantrekkelijker te maken voor bewoners, bezoekers en ondernemers met een culturele achtergrond.

**Vraagstelling**

Geef in uw plan van aanpak aan hoe u rekening houdt met de volgende aspecten:

- Op welke manier uw voorgenomen invulling van de unit de aangewezen plek en de Plantsoen van Boedapest en de cultuuras verrijkt. Bijvoorbeeld door uniek karakter, complementariteit, diversiteit of versterking van de huidige en toekomstige functies (en culturele programmering) in de nabije omgeving; *U wordt hierop beter beoordeeld als uw plan zorgt voor versterking van de huidige en toekomstige functies, deels een culturele programmering bevat, en of complementair hieraan is.*
- Op welke wijze uw invulling bijdraagt aan een maatschappelijke meerwaarde voor de Cultuuras nabij Plantsoen van Boedapest en op welke wijze dit aansluit bij de wijk en haar bewoners. *U wordt hierop beter beoordeeld als u laat zien hoe u verschillende doelgroepen betreft, waaronder wijkbewoners, die niet vanzelfsprekend in aanraking komen met culturele activiteiten.*
- Op welke wijze uw invulling bijdraagt aan een maatschappelijke meerwaarde voor de stad Utrecht in de vorm van [social return](#). *U wordt beter beoordeeld naar mate u reeds aantoonbare ervaring heeft met social return en dit in kwalitatieve en kwantitatieve zin laat zien. Tevens hoe dit terug komt in uw plan voor deze locatie.*

<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	25 %

Slecht	De door u beschreven aanpak voldoet in onvoldoende mate aan het gevraagde. U biedt geen meerwaarde voor de gemeente	0 %
--------	---	-----

**Biedingscriterium 2: Huurprijs (40 punten)**

In bijlage zijn de plattegronden met daarop de verhuurbare eenheid te vinden inclusief de metrages. De minimale effectieve huurprijs van Hof van Monaco bedraagt € 170 per m2 VVO. Onder effectieve huurprijs wordt verstaan de geboden huurprijs min de gevraagde incentive welke naar rato van de looptijd verrekend wordt (10 jaar). Het betreft de huurprijs waarbij het prijspeil huuringangsdatum zal gelden. Tevens laat u zien in uw exploitatieplan (minimaal 5 jaar) dat uw voorgestelde huurprijs in combinatie met de maatschappelijk meerwaarde een gedegen onderneming is.

Huurprijsbiedingen waarbij de effectieve huurprijs onder de benoemde minimale huurprijs ligt worden terzijde gelegd en niet verder beoordeeld.

U geeft in het prijsinvalsheets (bijlage 5) aan welke huurprijs u per commerciële unit wil betalen. Voor het invullen van de prijsinvalsheets gelden de volgende spelregels:

- U dient een netto huurprijs per m2 vvo per jaar op te geven, prijspeil huuringangsdatum
- Voor het toepassen van incentives geldt dat uitsluitend een huurvrije periode mogelijk is en dat deze transparant dient te zijn verwerkt in u bieding. Deze dient in de huurprijs aanbieding te worden verwerkt. Hieruit volgt de effectieve huurprijs (voorbeeldberekening).
- De basis voor de huurprijsbeoordeling betreft de effectieve huurprijs per m2 per jaar

U wordt beter beoordeeld naar mate u een hogere huurprijs biedt. Hierbij geldt als voorwaarden dat deze huurprijs haalbaar is in combinatie met het eerste biedingscriterium 1. Dit wordt beoordeeld op basis van uw exploitatieplan.

**Beoordeling**

De hieronder genoemde formules zijn ontworpen om punten toe te kennen op basis van uw huurprijs. Een minimale effectieve huurprijs van €170- en een effectieve piekwaarde van €205,-. Dit betekent dat:

- Wanneer uw huurprijs gelijk is aan de effectieve huurprijs, ontvangt u **5 punten**.
- Indien uw huurprijs gelijk is aan de piekwaarde, ontvangt u **40 punten**. Dit is het maximale aantal te behalen punten. U kunt hoger inschrijven dan de piekwaarde, maar dit leidt niet tot een hogere score.
- Wanneer uw huurprijs lager is dan de effectieve huurprijs, wordt uw inschrijving ongeldig verklaard.

Huurprijs	Punten
€170	5

€175	10	
€180	15	
€185	20	
€190	25	
€195	30	
€200	35	
€205	40	

### **Eisen lay-out Plan van Aanpak en Ondernemingsplan:**

Het plan van aanpak en het ondernemingsplan zijn elk een op zichzelf staande document en moet de volgorde van de hierboven opgesomde punten (1, 2, 3, etc.) worden aanhouden, zoals het gunningscriterium is opgesteld.

Het lettertype van het plan van aanpak en ondernemingsplan is vrij te kiezen, maar de tekst moet minimaal in tekengrootte 10 worden geschreven. Dit plan van aanpak bestaat uit maximaal 3 pagina's A4. Het ondernemingsplan bestaat uit maximaal 3 pagina's A4. Indien u de twee plannen samenvoegt zijn dit in totaal maximaal 6 A'4s

Genoemde maxima is inclusief eventuele afbeeldingen die hierin worden opgenomen. Als u het maximum overschrijdt, dan beoordeelt de gemeente het deel van de gegevens na de maximaal gestelde pagina niet. We beoordelen alleen de tekst die wordt opgenomen in het plan van aanpak c.q. ondernemingsplan. Teksten uit links naar websites nemen we niet mee in onze beoordeling.

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

### Bent u geïnteresseerd in de locatie en wilt u meer weten?

Bent u geïnteresseerd in de locatie en heeft u vragen omtrent de uitvraag? Dan bestaat de mogelijkheid tot bezichtigen van de Hof van Monaco 8. Bezichtigen is mogelijk op afspraak. Wilt u gebruik maken van de bezichtigingsmogelijkheid dan kunt u zich aanmelden via het contactformulier van het makelpunt of mailen naar [makelpunt@utrecht.nl](mailto:makelpunt@utrecht.nl)

Heeft u aanvullende vragen over de publicatie dan is er een mogelijkheid deze te bespreken in een aanvullend gesprek. Deze plannen wij dan graag met u in op **25 juni en 9 juli op afspraak**. Tijdens dit gesprek kunt u verduidelijkende vragen aan ons stellen. Hierbij zal een dialoog light (één gesprek per marktpartij) worden toegepast, waarin partijen vragen kunnen stellen of suggesties aan kunnen dragen waar de gemeente zelf nog niet over heeft nagedacht. Wij verzoeken u om de vragen 2 werkdagen schriftelijk voor de afspraak bij ons aan te leveren. 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 partijen en gaan onderdeel uitmaken van deze uitvraag.

### Aanspraak maken op aanbieding van verhuur?

Indien u in aanmerking wilt komen voor het huren van het object dan dient u uw interesse en onderbouwing uiterlijk voor **29 juli 00.00 uur**, kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan Raymond vd Wiel en of Charisa de Haan via [makelpunt@utrecht.nl](mailto:makelpunt@utrecht.nl) onder vermelding van "Interesse huur Hof van Monaco 8". 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.

### Planning

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

Datum	Beschrijving/activiteit
23 juni 2026	Publicatie verhuuraanbod
23 juni - 9 juli	Bezichtig locatie op afspraak tussen 16 juni en 9 juli
25 juni - 9 juli	Verduidelijkende gespreksrondes op afspraak tussen 16 juni en 9 juli
17 juli 2026	Nota van inlichtingen
29 juli 2026 00:00	Deadline inschrijving verhuur aanbod
7 augustus 2026	Uiterlijke bekendmaking gunning
September 2026	In geval van gunning, tekenen huurcontract

### Beoordeling van uw reactie

De gemeente zal uw gemotiveerde reactie beoordelen. De ebeoordeling vindt plaats door de assetmanager vastgoed en projectleider culturele zaken.

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 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 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 Raymond v/d Wiel en of Charisa de Haan, via [makelpunt@utrecht.nl](mailto:makelpunt@utrecht.nl)