



Aanmeldingsleidraad 'Ontwikkeling Het Nieuwe Zandpad'

Kenmerk 7272791

d.d. 24 februari 2020

Gemeente Utrecht

Postadres Postbus 10080, 3505 AB Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Inhoudsopgave

1	Beschrijving opgave	4
1.1	Doel en scope van de tender	4
1.2	Opzet van de tenderprocedure	5
1.3	Achtergrondinformatie bij de ontwikkelingsmogelijkheden voor raamprostitutie	6
1.4	Programma	9
1.5	Ruimtelijke en Technische Uitgangspunten Prostitutiezone	9
1.7	Utrecht: Ruimte voor Iedereen	11
1.8	Planning aanmeldingsfase	11
1.9	Indicatieve planning vervolg fases	12
1.10	Overige informatie	12
2	Minimum eisen en selectiecriteria	13
2.1	Minimum eisen	13
2.2	Selectiecriteria aanmeldingsfase	14
3	Beschrijving aanmeldingsprocedure	17
3.1	Informatiefase	17
3.2	Vorbereiding aanmelding	18
3.3	Wijze van indienen van de aanmelding	18
3.4	De aanmelding	18
4	Beschrijving selectieprocedure	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Selectieprocedure	19
4.3	Tenslotte	21

LET OP: Documenten die behoren bij deze aanmeldingsleidraad zijn geplaatst in TenderNed en maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze tender.

Bijlagen:

1. Aankondiging (TenderNed)
2. Deelnameverklaring
3. Essentialia huurovereenkomst inclusief huurafhankelijk opstalrecht (Harvo)
4. [Algemeen Plaatselijke Verordening](#)
 - a. Was-woordt lijst partiële herziening APV
 - b. Gewijzigde toelichting APV hoofdstuk 3
5. Definitief Ontwerp Herinrichting het Nieuwe Zandpad
6. Nieuwe Zandpad: (Ruimtelijke en Technische) Uitgangspunten Prostitutiezone bij Tender 2020
7. Schetsmatige tekening met te verhuren kavels
8. Beleidsregel
 - a. Vigerende Beleidsregel voor de bepaling van de vergunningplicht voor seksinrichtingen (18-05-2015)
 - b. Aanvullende informatie beleidsregels prostitutiebeleid t.b.v. tender nieuwe zandpad
9. Handhavingsstrategie Seksinrichtingen – sanctiestrategie GU

1 Beschrijving opgave

1.1 Doel en scope van de tender

De gemeente Utrecht (hierna: de gemeente) wil aan marktpartijen de mogelijkheid geven om een nieuwe plek te realiseren voor raamprostitutie op het in het bestemmingsplan aangewezen gebied voor het project het Nieuwe Zandpad. De gemeente wil daarmee een plek bieden aan sekswerkers om hun beroep in een schone, veilige en transparante werkomgeving uit te oefenen. Dit moet een plek worden waar misstanden direct worden gemeld en aangepakt en waar overlast voor de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt.

Raamprostitutie is een legaal beroep en de gemeente vindt dat daar in een grote stad als Utrecht ruimte voor moet zijn. De gemeente wil hier in samenwerking met de betrokken partners een bijdrage aan leveren. De uitgangspunten van het prostitutiebeleid in Utrecht:

- a. Versterking van de positie van sekswerkers en het bieden van de benodigde hulp- en dienstverlening.
- b. Een beheersbare vergunde sector door middel van regulering, toezicht en handhaving. De vigerende Algemeen Plaatselijke Verordening (APV)¹ geldt hiervoor als basis.
- c. Tegengaan van misstanden en beschermen van het woon- en leefklimaat. Zie bijlage 8 vigerende Beleidsregel voor de bepaling van de vergunningplicht voor seksinrichtingen (18-05-2015)

Deze tender ziet toe op het verhuren van de gemeentegrond met een huurafhankelijk opstalrecht. Daarop kunnen door één of meerdere gegunde marktpartij(en) maximaal 96 werkruimten (verdeeld in drie kavels van 32 werkruimten met bijhorende functies) worden gerealiseerd. De gemeente behoudt de mogelijkheid om op termijn, na gedegen onafhankelijk evaluatieonderzoek, het aantal werkruimten te vergroten naar 128 werkruimten door de verhuur van een vierde kavel.

De gemeente wil een overeenkomst afsluiten met één of meerdere partijen die:

- a. grond willen huren van de gemeente; en
- b. op deze grond voor eigen rekening en risico werkruimtes en bijbehorende functies, zoals kantoorruimte voor exploitanten, voor raamprostitutie willen bouwen (voor de bebouwing zal een afhankelijk recht van opstal worden gevestigd); en
- c. deze werkruimtes:
 - o willen verhuren aan exploitanten met een APV exploitatievergunning, óf
 - o zelf willen exploiteren op basis van een aan hen verleende APV-exploitatievergunning met een maximum van 32 werkruimten;² en

¹ De gemeenteraad heeft op 19 december jl een aangepaste Algemeen Plaatselijke Verordening vastgesteld. Het kan zijn dat op moment van publiceren van deze tender de aanpassingen in de APV nog niet zijn opgenomen dan wel gelden. De marktpartij dient er rekening mee te houden dat de APV binnenkort naar aanleiding van het raadsbesluit wordt aangepast.

² Indien huurder op basis van de huidige Algemene Plaatselijke Verordening (APV) (gemeente Utrecht) zelf (mede)exploitant is/wordt, dan is huurder zelf ook vergunningplichtig. Dit betekent onder andere dat hij op basis van huidige regelgeving maximaal 32 werkruimten mag ontwikkelen en exploiteren. De exploitatievergunning wordt verleend voor een periode van 3 jaar.

- de werkruimten zodanig willen onderhouden dat de werkruimten geschikt zijn en blijven voor schone en veilige raamprostitutiedoeleinden.

Voor de omschrijving van de uitgangspunten van de huurvoorwaarden wordt verwezen naar bijlage 3 Essentialia van de huurovereenkomst inclusief huurafhankelijk opstalrecht.

1.2 Opzet van de tenderprocedure

Deze tender volgt een op maat gemaakte procedure met als doel het selecteren en vervolgens contracteren van één of meerdere huurders.

Deze procedure is nadrukkelijk geen aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012 of het ARW 2016.

De opgave is opgedeeld in drie nagenoeg gelijke kavels. Een schetsmatige tekening met te verhuren kavels is bijgevoegd in bijlage 7. Een gedetailleerde kaveltkening met maatvoering wordt opgesteld in de volgende fase. De gemeente wil in principe per kavel één huurovereenkomst afsluiten. De gemeente gunt de huur per kavel uiteindelijk aan de inschrijver met de beste prijs-kwaliteitverhouding.



De tender verloopt in twee fases.

Fase 1 Aanmeldingsfase

De eerste fase heet de 'Aanmeldingsfase'. In deze fase kunnen geïnteresseerde marktpartijen hun interesse kenbaar maken voor het Nieuwe Zandpad. Op basis van deze aanmeldingen worden maximaal vijf marktpartijen geselecteerd op basis van de criteria zoals opgenomen in hoofdstuk 2.

Aangeven voorkeuren voor kavel(s)

We vragen partijen om aan te geven of zij een voorkeur hebben voor een specifieke kavel. De voorkeuren zijn niet van invloed op de selectie van de partijen. Marktpartijen dienen bij aanmelding een eerste, tweede of derde keuze aan te geven voor het huren van één of meer kavels en als zij opteren voor kavel 2 of 3 tevens aan te geven of zij extra strekkende meters willen huren (zie paragraaf 1.6).

Het uitsluiten van één of meer kavels kan tot gevolg hebben dat de partij op de kavel(s) waarop hij zich inschrijft te maken krijgt met meer concurrentie.

Fase 2 Gunningsfase

Deze vijf geselecteerde marktpartijen kunnen vervolgens in de gunningsfase (fase 2) inschrijven op één of meerdere kavels en daarvoor een aanbieding op prijs en kwaliteit doen. Deze tweede fase start met een dialoogronde waarin de in fase 1 geselecteerde marktpartijen en de gemeente op onderdelen met elkaar in gesprek gaan. Na deze dialoogronde stelt de gemeente de vraagstelling definitief vast. Geselecteerde partijen ontvangen na de dialoogronde de gunningsleidraad en de gunningscriteria.

Gunningscriteria en voorlopige gunning

De gunningscriteria bestaan uit de beste prijs-kwaliteitverhouding waarbij naast de prijs ook kwalitatieve aspecten beoordeeld worden. De verhouding prijs – kwaliteit is vastgesteld op 20–80. De kwaliteitscriteria beslaan de volgende thema's: omgevingsbeheer, schetsontwerp en plan van aanpak voor schone, transparante en veilige raamprostitutie. In de gunningsfase schrijft u in per kavel. Het is mogelijk voor meerdere kavels in te schrijven.

Bibob

De gemeente zal in het kader van deze tenderprocedure gebruik maken van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: Wet Bibob). De gemeente kan hierover aan het Landelijk Bureau Bibob advies vragen. Het advies dat het Landelijk Bureau Bibob op basis van de uitkomst van haar onderzoek zal uitbrengen, is voor de gemeente niet bindend. De gemeente beoordeelt een inschrijver zelf, mede aan de hand van het advies. Zowel de vastgoedtransactie als de exploitatievergunning worden onderworpen aan een Bibob-onderzoek.

Dit onderzoek duurt naar verwachting minimaal 6 maanden, uiteraard afhankelijk van het verloop van het onderzoek.

Indien (een onderdeel van) de projectorganisatie van inschrijver niet volledig en/of niet tijdig inzichtelijk wordt gemaakt, zodat dit het Bibob-onderzoek bemoeilijkt dan wel onmogelijk maakt, dan kan dat reden zijn voor de gemeente om het gunningsproces met die partij te stoppen.

Definitieve gunning / huurovereenkomst

Definitieve gunning van de huur- en opstalovereenkomst volgt na de beslissing door de gemeente over de uitkomsten van het Bibob-onderzoek (onderdeel van dit onderzoek kan een advies van het Landelijk Bureau Bibob zijn) ten aanzien van de vastgoedtransactie en de APV vergunning voor het exploiteren van een seksinrichting.

Geïnteresseerd?

U kunt kenbaar maken dat u wilt meedingen in deze tender door het tijdig via www.TenderNed.nl (verder te noemen TenderNed) indienen van de in deze aanmeldingsleidraad gevraagde gegevens.

1.3 Achtergrondinformatie bij de ontwikkelingsmogelijkheden voor raamprostitutie

In 2013 is de raamprostitutie aan het Zandpad gesloten wegens ernstige verdenkingen van mensenhandel en uitbuiting. De gemeenteraad heeft op 10 april 2014 besloten dat het Nieuwe Zandpad wordt ontwikkeld in de nabijheid van het 'oude' Zandpad. De gemeente heeft drie keer eerder een tender uitgezet om een huurder te kunnen contracteren die een nieuwe schone, transparante en veilige prostitutiezone realiseert. Verschillende partijen hebben tijdens de eerdere tenders interesse getoond. Tot nog toe hebben de tenders geen (bonafide) ontwikkelaars en exploitanten opgeleverd die raamprostitutie aan het Nieuwe Zandpad volgens de gestelde kaders kunnen realiseren. Op 19

december 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met een aangepast voorstel voor de tender het Nieuwe Zandpad.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de eerdere tender zijn:

- Minder ruimten gelijktijdig in de markt zetten, beginnen met 96, bij goed een positieve evaluatie kan dit aantal worden uitgebreid naar 128.
- Ruimten voor sekswerkers die via internet werven in combinatie met ramen.
- Intensieve aanwezigheid van handhaving en hulpverlening/emancipatie/vertrouwenspersoon gericht op het voorkomen van misstanden en het ondersteunen en emanciperen van zelfstandige sekswerkers en/of bieden van ondersteuning indien sekswerkers willen 'uitstappen'.
- In overleg met alle betrokken partners de prostitutiezone schoon, veilig en transparant te houden.
- Aanpassen APV: effectievere regels aan de voorkant, meer aanwezigheid aan de achterkant.
- Maatregelen om de risico's voor ontwikkelaars en exploitanten kleiner te maken en de kans op een succesvolle tender te vergroten.
- Nachtsluiting tussen 03.00–07.00 uur.

Omgevingsmanagement

De gemeente heeft de keuze voor de locatie zorgvuldig afgewogen. De gemeente wil samen met de marktpartijen werken aan de inrichting van een schone en veilige raamprostitutiezone aan het Nieuwe Zandpad. Voor opening van het Nieuwe Zandpad zal met alle belanghebbenden een plan gemaakt worden om de omgeving schoon, heel en veilig te houden en om overlast te voorkomen. In dit plan zal worden voorzien in een regeling hoe meldingen af te handelen.

De marktpartijen dragen er zorg voor dat de directe omgeving van het Nieuwe Zandpad schoon blijft. Met een geselecteerde partij worden per kavel planningsafspraken gemaakt over het maken van het definitief ontwerp, het aanvragen van een omgevingsvergunning en het realiseren van het vastgoed om de geplande openingsdatum van de werkruimten en de inrichting van de openbare ruimte op elkaar af te stemmen. Voorts realiseert de gemeente op locatie een Huiskamer Aanloop Project (HAP) post en een post voor toezichthouders van de gemeente (VTH). De ontwerpen zullen op elkaar moeten worden afgestemd.

Uit de marktconsultatie (die aan deze tender vooraf is gegaan) is gebleken dat steeds meer sekswerkers hun klanten werven via internet en daarbij gebruik maken van locaties (eigen huis, huis klant, hotels, vakantieparken) waar minder of geen toezicht en beveiliging aanwezig is dan op een gereguleerde prostitutiezone. Volgens het bestemmingsplan valt deze manier van het werven van klanten niet onder de raamprostitutie. Om in te spelen aan deze veranderende vraag en ook deze groep sekswerkers een veilige werkomgeving te bieden zal de gemeente zich inspannen om het planologisch mogelijk te maken dat exploitanten werkruimten beschikbaar kunnen stellen voor sekswerkers die via internet werven met een maximum van 20% van de werkruimten, zie APV Art.3:6 lid 6.

Sinds de gemeente in 2013 het 'oude' Zandpad heeft gesloten, heeft de gemeente een aantal stappen gezet om een nieuwe prostitutiezone te realiseren, te weten:

- Het bestemmingsplan voor het Nieuwe Zandpad is in 2015 gewijzigd en is inmiddels onherroepelijk.
- Voor de openbare ruimte is er in 2017 een Definitief Ontwerp vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders (zie bijlage 5).
- Het terrein is nagenoeg bouwrijp gemaakt.

- Er heeft een grondruil plaatsgevonden tussen het Hoogheemraadschap en de gemeente aangaande het Waterzuiveringsterrein, waardoor voor het onderhoudspad van de prostitutiezone iets meer ruimte is gecreëerd.
- Daarnaast zijn de gerechtelijke procedures tussen de eigenaren/exploitanten van de voormalige prostitutieboten met de gemeente en/of het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) beslecht.
- De APV is 19 december jl. door de gemeenteraad aangepast waarbij geen concessies zijn gedaan aan de doelstellingen: Schoon, Transparant en Veilig. De aanpassingen zijn gedaan om te komen tot effectievere regels aan de voorkant en meer aanwezigheid van toezicht aan de achterkant. De gemeenteraad heeft onder meer een nachtsluiting vastgesteld (zie vigerende APV).

Volgens de huidige planning kunnen de eerste werkruimten vanaf medio 2022 opengaan. De startdatum van de bouw is onder meer afhankelijk van de snelheid waarmee delen van het proces, waaronder:

- de duur van het Bibob-onderzoek;
- de doorlooptijd van de omgevingsvergunning;
- de ontwerputwerking van de opstallen;
- de bezwaar- en beroepsprocedures ten aanzien van de benodigde de omgevingsvergunningen en exploitatievergunningen worden afgerond.

De gemeente verwacht dat marktpartijen als professionele vastgoedontwikkelaar of vastgoedontwikkelaar/beoogd exploitant op open en transparante wijze deelnemen aan het tenderproces en ervoor zorgen dat alle verplicht over te leggen stukken tijdig en volledig bij de gemeente worden ingeleverd.

Het sluiten van de huurovereenkomst inclusief huurafhankelijk opstalrecht is een vastgoedtransactie zoals bedoeld in artikel 1 eerste lid van de Wet Bibob. De gemeente kiest er uitdrukkelijk voor om gebruik te maken van het Bibob-instrumentarium. Dat betekent dat de (voorgenomen) vastgoedtransactie aan de hand van de Wet Bibob wordt onderzocht en beoordeeld. De Bibob-procedure leidt tot een advies over de mate van gevaar dat de (voorgenomen) vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om:

- a. uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of
- b. strafbare feiten te plegen.

Op basis daarvan zal de gemeente een besluit nemen over het al dan niet aangaan van de vastgoedtransactie. De exploitant zal een APV vergunning voor de exploitatie van een seksinrichting moeten aanvragen, waarbij een Bibob-onderzoek deel uitmaakt van deze procedure.

Beide trajecten (Bibob-onderzoek ten aanzien van de (voorgenomen) vastgoedtransactie en ten aanzien van de exploitatievergunning) moeten met een positief resultaat worden afgerond. De gemeente houdt zich uitdrukkelijk het recht voor om, indien er geen sprake is van een positieve uitkomst van het Bibob-onderzoek, de tenderprocedure met de marktpartij te stoppen zonder tot (definitieve) gunning over te gaan.

U bent zelf verantwoordelijk voor een zorgvuldige screening *van* en het maken van afspraken *met* bedrijven en personen met wie u deze tenderprocedure wilt doorlopen.

1.4 Programma

Deze tender heeft betrekking op de verhuur van grond waarop een maximum aantal werkruimten ten behoeve van de raamprostitutie gerealiseerd kan worden. Het betreft:

- 96 werkruimten (drie kavels van 32 werkruimten).
- Eén kantoor per exploitant.
- Ondersteunende voorzieningen (bijvoorbeeld een huiskamer) afhankelijk van de visie op doelstelling en kwaliteit van de werkomgeving, zoals in de bieding door de marktpartijen is voorgesteld, passend binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

1.5 Ruimtelijke en Technische Uitgangspunten Prostitutiezone

Het Nieuwe Zandpad wordt gerealiseerd in een zone tussen het tankstation aan de Einsteindreef en het HDSR-terrein, dwars op het 'oude' Zandpad langs de Vecht.

Uitgangspunt voor de bouwrichting is dat gebouwd wordt vanaf de Vecht (Zandpad) langs het HDSR terrein naar de Brilledreef toe (zie bijlage). Een gedetailleerde ruimtelijke tekening³ wordt uitgegeven in de gunningsfase, daarin zal ook de exacte maatvoering uit te lezen zijn.

Alle ruimtelijke en technische uitgangspunten en eisen zijn opgenomen in de bijlage Nieuwe Zandpad: (Ruimtelijke en Technische) Uitgangspunten Prostitutiezone bij Tender 2020 in Hoofdstuk 3 en 4. Bij het opstellen van de plannen voor de aanmeldingsfase dient men hieraan te voldoen. De volledige lijst met op te leveren producten is te vinden in paragraaf 2.2 Visie op doelstelling en kwaliteit werkomgeving.

- Gebouwen passen binnen het bebouwingsvlak.
- Het plan past binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan⁴ en voldoet aan het vigerend bouwbesluit.
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 7 meter, er is rekening gehouden met twee bouwlagen zonder kap.
- De ontsluiting van de bovenverdieping is intern en tevens gescheiden van de werkruimte op de begane grond; De entree van de werkruimte van de bovenverdieping bevindt zich op de begane grond.
- Tussen het bouwvlak en het terrein van HDSR is een onderhoudspad van 1.0 m. Het onderhoudspad is onderdeel van het gehuurde en dient door de vastgoedontwikkelaar(s) zelf aangelegd en onderhouden te worden. Het pad is alleen buitenom toegankelijk via een afgesloten poort. Dit pad is niet toegankelijk voor derden. Indien de ontwikkelaars het onderhoudspad breder wensen dan 1.0 meter, dan gaat dit ten koste van het bebouwingsvlak.
- De werkruimten voor sekswerkers en de kantoren op de begane grond zijn toegankelijkheid voor mindervaliden.
- Op de locatie van het Nieuwe Zandpad is geen gasaansluiting aanwezig.
- Marktpartijen dienen rekening te houden met bekabeling ten behoeve van cameratoezicht etc.

³ De definitieve verkavelingstekening wordt opgesteld op het moment dat bekend is welke inschrijver welke kavel gegund krijgt en bekend is of en zo ja hoeveel extra meters verhuurd gaan worden.

⁴ Het bestemmingsplan is onherroepelijk, binnenplanse ontheffing kan indien gewenst via een kruimelprocedure worden aangevraagd. De marktpartij is hiervoor zelf verantwoordelijk.

De kavels worden bouwrijp opgeleverd en zijn aangegeven op de bijgevoegde schetsmatige tekening (zie bijlage 7). De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg en het beheer van de openbare ruimte.

1.6 Minimale huurprijs en juridische uitgangspunten

De grond van de nieuwe prostitutiezone bestaat op dit moment uit drie kavels:

Kavel 1 ligt het dichtstbij de parkeerplaatsen. De bebouwbare grond op kavel 1 is ongeveer 480 m² (74 m x 6,5 m). Er is geen mogelijkheid voor uitbreiding. Kavel 1 heeft een onderbreking waarop geen werkruimte gerealiseerd kan worden, omdat hiervoor aanpalende beperkingen gelden. De onderbreking kan gebruikt worden voor vuilopslag of iets dergelijks, zolang de gevel niet onderbroken wordt en aan de achterkant is afgesloten. De marktpartij die kavel één gaat huren draagt naast de zorg voor de ontwikkeling en realisatie van werkruimten ook zorg voor de voorgevel van de onderbreking. Geselecteerde marktpartijen dienen hiertoe bij de gunningsfase een voorstel in. De gemeente beoordeelt in de gunningsfase de plannen voor de invulling van de 'onderbreking' o.a. op veiligheid.

Kavel 2 ligt ter hoogte van het tankstation en heeft een knik. Kavel 2 heeft een mogelijke optie voor uitbreiding in het verlengde van de kavel. Kavel 3 schuift daarmee automatisch op. De bebouwbare grond op kavel 2 is ongeveer 480 m² (74 m x 6,5 m) en kan met maximaal 9 m x 6,5 m worden uitgebreid tot ongeveer 538 m².

Kavel 3 ligt het dichtstbij de Brailledreef en heeft net als kavel 2 een mogelijke optie voor uitbreiding. De bebouwbare grond op kavel 3 is ook ongeveer 480 m² (74 m x 6,5 m) en kan ook met maximaal 9 m x 6,5 m worden uitgebreid tot ongeveer 538 m².

Als bij kavel 2 de mogelijke optie voor uitbreiding benut wordt, dan schuift kavel 3 automatisch op richting Brailledreef.

Marktpartijen die zich inschrijven dienen er rekening mee te houden dat op termijn mogelijk een 4e kavel wordt gerealiseerd. De beoogde locatie voor de vierde kavel is tegenover kavel 2 en 3 gesitueerd.

Huurprijs en huuringangsdatum

In de gunningsfase zal u worden gevraagd een bod op de huur van één of meerdere kavel(s) te doen. De minimum huurprijs per kavel bedraagt € 212.000,- te vermeerderen met omzetbelasting (prijspeil 01-01-2021), per jaar per kavel van 480 m², voor kavels 2 en 3 eventueel uit te breiden met maximaal 58 m² tegen een prijs van € 300,-/m² per jaar (te vermeerderen met omzetbelasting) voor iedere extra bebouwbare m².

De huuringangsdatum is de 1e van de maand van de eerst komende maand nadat de huurovereenkomst definitief gegund is aan huurder. De eerste drie maanden is huurder 50% van de huurprijs verschuldigd. Mocht gedurende deze drie maanden worden gestart met de bouw dan zal huurder vanaf dat moment de volledige huurprijs verschuldigd zijn.

Meerdere kavels huren?

Het is mogelijk in te schrijven voor meer dan één kavel, dan wel één of meer kavels uit te sluiten. In principe wordt per kavel een huurovereenkomst afgesloten.

Eventuele fasering van kavels

Indien u twee of drie kavels gegund krijgt, is het toegestaan de bebouwing gefaseerd te realiseren. Indien gewenst kan er dus gestart worden met de ontwikkeling en realisatie van één of twee kavels in plaats van twee of drie kavels. Mocht u als marktpartij willen faseren dan zal een nader overeen te komen vergoeding betaald moeten worden. Tevens zal geborgd moeten worden dat tijdig de opstallen gerealiseerd worden en de exploitatie van de opstallen gestart wordt.

De nadere uitwerking van de fasering zal worden vastgelegd in de op te stellen definitieve tekst van de huurovereenkomst en in de gunningsleidraad.

Overzicht uitgangspunten

Een overzicht van de uitgangspunten / essentialia voor de huur inclusief huurafhankelijk opstalovereenkomst zijn voor u als bijlage 3 bijgevoegd bij deze aanmeldingsleidraad. Bij aanvang van de tweede fase kunnen marktpartijen en gemeente op onderdelen van deze uitgangspunten met elkaar in dialoog gaan, waarna de gemeente de volledige tekst van de overeenkomst opstelt. Na afronding van het Bibob-onderzoek, zal het college van burgemeester en wethouders besluiten de huurovereenkomst al dan niet aan te gaan.

1.7 Utrecht: Ruimte voor Iedereen

In het coalitieakkoord 2018–2022: Utrecht: ruimte voor iedereen, stelt de gemeente zich tot doel een stad van Gezond Stedelijk Leven te zijn. Dit wil zeggen dat de gemeente wil investeren in de ontwikkeling van kansrijke en duurzame economische sectoren en banen, zodat mensen aan het werk kunnen. Utrecht wil koploper zijn als het gaat om de verandering naar een duurzame energievoorziening en economie. We versnellen de verandering van onze energiesystemen om zo snel mogelijk klimaatneutraal te worden. We koppelen deze transitie aan de groei van onze stad, de daarbij behorende ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteitsprong. In de gunningsfase worden criteria gesteld om invulling te geven aan deze ambitie.

1.8 Planning aanmeldingsfase

De planning van onderhavige tender zal er naar verwachting als volgt uitzien:

Aanmeldingsfase	Data
Publiceren aanmeldingsleidraad & Essentialia Huurovereenkomst	Vr 24 feb 2020
Informatiebijeenkomst	Ma 9 mrt 2020
Uiterste datum aanvragen nadere inlichtingen	Wo 18 mrt 2020
Beschikbaar stellen nota van inlichtingen	Wo 8 april 2020
Uiterste datum voor indienen aanmelding	Wo 22 apr 2020 10:00 uur
Presentatie	Wo 6, 7, 8 mei 2020
Bekendmaking voorlopige selectiebeslissing	Ma 11 mei 2020
Einde verzetstermijn	Ma 1 juni 2020

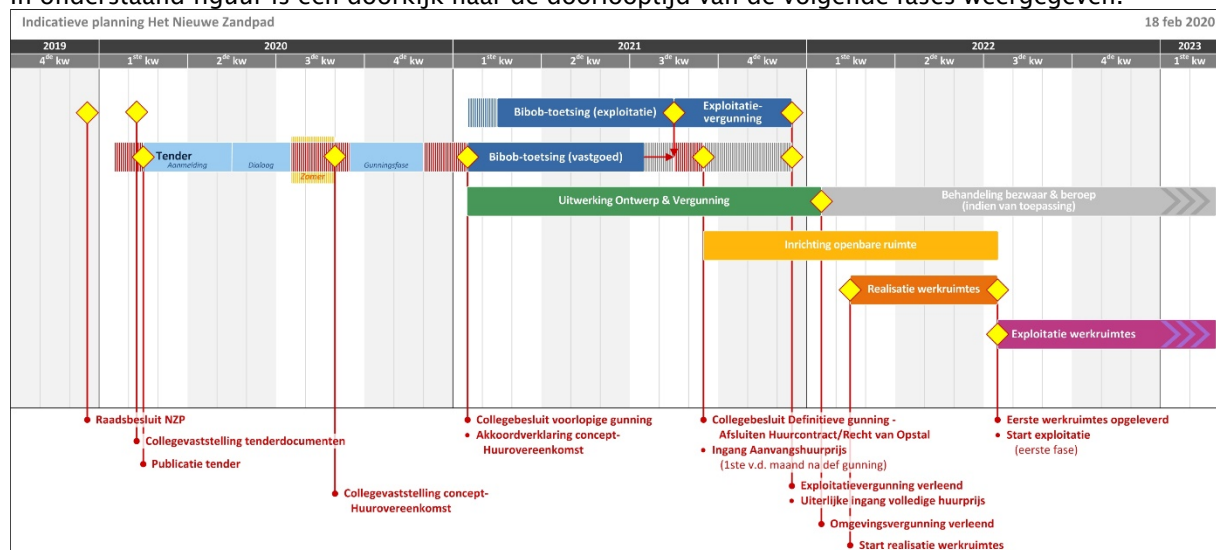
De gemeente behoudt zich het recht voor om de aangegeven tijdsplanning te wijzigen. Als de planning verandert, informeren we alle betrokkenen. Gegadigden kunnen geen rechten ontleen aan deze beoogde planning.

In onderstaande tabel treft u de indicatieve planning voor de tweede fase.

Gunningsfase	Data
Dialogronde	Ma 25 mei – 1 juli 2020
Publiceren definitieve gunningsleidraad en concept-Huurovereenkomst	Medio sep 2020
Uiterste datum aanvragen nadere inlichtingen	Begin okt 2020
Beschikbaar stellen nota van inlichtingen	Eind okt 2020
Uiterste datum voor indienen inschrijving	Medio nov 2020
Presentatie	Eind nov 2020
Bekendmaking voorlopige gunningsbeslissing	Medio jan 2021
Einde verzetstermijn	Medio feb 2021

1.9 Indicatieve planning vervolg fases

In onderstaand figuur is een doorkijk naar de doorlooptijd van de volgende fases weergegeven.



1.10 Overige informatie

Uw aanmelding en/of bieding is geen gunning. Kosten voor uw aanmelding zijn geheel voor uw rekening. Kosten voor uw eventuele bieding zijn eveneens geheel voor uw rekening, tenzij de gemeente anders besluit. Definitieve gunning van deze tender vindt plaats onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring door het daartoe bevoegde gezag van de gemeente (college en/of raad).

Het voortijdig beëindigen van de tenderprocedure door de gemeente bij een geldige aanmelding en/of wanneer partijen geen verwijt treft, geeft marktpartijen het recht op een beperkte vergoeding. In de aanmeldingsfase is dit een bedrag van maximaal 10K, in de gunningsfase maximaal 20K en na de Bibobfase maximaal 50K.

2 Minimum eisen en selectiecriteria

2.1 Minimum eisen

Voor deelname aan deze tenderprocedure stelt de gemeente enkele minimale eisen. In deze paragraaf worden deze eisen toegelicht.

Deelnameverklaring

U overlegt in uw aanmelding een, door de rechtsgeldige vertegenwoordiger(s) ingevulde en ondertekende Deelnameverklaring. Door het invullen van de Deelnameverklaring stemt u in met de in het document opgeschreven voorwaarden en procedure.

Bewijs van inschrijving nationale beroeps- / handelsregister

Van alle rechtspersonen die u met naam invult als onderdeel van uw projectorganisatie dient u bij aanmelding een bewijs van inschrijving van de onderneming in het nationale beroeps- / handelsregister als onderdeel van uw aanmelding in te leveren.

VOG

Van alle natuurlijke en rechtspersonen die u met naam invult als onderdeel van uw projectorganisatie dient u bij aanmelding een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG, screeningsprofiel 50 Exploatievergunning) als onderdeel van uw aanmelding in te leveren. Let op: Indien u nog niet over de VOG beschikt dient u het aanvraagformulier bij te voegen en de VOG per ommekeer te verstrekken. Wanneer de VOG niet verstrekt wordt kan alsnog besloten worden tot uitsluiting.

AVG-Verklaring

De door u in te schakelen natuurlijke personen dienen tevens de bijgaande Algemene verordening Gegevensbescherming Verklaring (AGV-verklaring) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen, waarin u toestemming geeft aan de gemeente om deze persoonsgegevens in het kader van tender te kunnen delen met politie, en overige betrokken overheidsinstanties. Dit gebeurt om de voortvarendheid van integriteitsbeoordelingen te bevorderen.

Aanmeldingen die voldoen aan de gestelde minimumeisen worden beoordeeld op de selectiecriteria. De antwoorden/gegevens op de volgende aanvullende selectiecriteria worden gewaardeerd.

Criterium	Wegingsfactor
Ontwikkelteam	40
Wijze van financiering	30
Visie op doelstelling en kwaliteit werkomgeving	30

Ontwikkelteam

U overlegt een beschrijving van uw ontwikkelteam. U gaat tenminste in op:

- de Marktpartijen: geef aan wie binnen het ontwikkelteam de ontwikkelaar of ontwikkelaars zijn van het vastgoed en daarmee optreden als huurder/contractpartner richting gemeente. Geef tevens aan wie de beoogde exploitant(en) van het vastgoed zijn en daarmee optreden als onderhuurder. Dan wel, welke partij of partijen samen optreden als één team. Omschrijf daarbij de rol en de mate waarin deze partijen reeds hun commitment aan de ontwikkeling hebben gegeven. U kunt dit aantonen door ondertekende deelnameverklaringen. Als u op dit moment nog geen naam kunt invullen bij een bepaalde rol in uw projectorganisatie dan vult u "PM" in en geeft u daarbij een korte motivatie waarin u uitlegt waarom u nog geen naam kunt invullen.
- Geef per marktpartij in het ontwikkelteam de naam van de rechtspersoon/natuurlijke persoon incl. de namen van de bestuurders (zowel rechtspersonen als natuurlijke personen).
- De relevante ervaring: voor de ontwikkelaar/beheerder (huurder) van het vastgoed en eventuele exploitant (onderhuurder) voegt u een omschrijving van de relevante ervaring bij waarmee de partijen kunnen aantonen dat zij de opgave kan/kunnen realiseren. Toon dit aan door middel van het overleggen van minimaal één referentieproject per rol van een vergelijkbare omvang dat u in de afgelopen vijf jaar heeft gerealiseerd, (zie bijlage: deelnameverklaring)

Beoordelingsaspect

De gemeente beoordeelt de transparantie van uw ontwikkelteam inclusief de zeggenschapsstructuur. Een complexe en/of ondoorzichtige rechtspersonenstructuur en zeggenschapsdistributie zal lager scoren. Een complete organisatie, waarin zoveel mogelijk rollen in het ontwikkelteam al zijn ingevuld met partijen met relevante ervaring en een heldere takenverdeling, geeft de gemeente meer vertrouwen. De gemeente beoordeelt ook de mate waarin de leden van uw ontwikkelteam zich reeds hebben gecommitteerd aan de ontwikkeling. Het invullen van PM rollen zal resulteren in een lagere beoordeling.

De beschrijving is niet langer dan twee (2) enkelzijdige pagina's A4 inclusief afbeeldingen. Wanneer de Inschrijver meer dan het gevraagde aantal A4 overlegt, worden uitsluitend de eerste twee (2) pagina's A4 beoordeeld.

Let op: Het is niet toegestaan om in de tweede fase van de tenderprocedure de specifiek genoemde (rechts)personen te wijzigen. Uitbreiding (door de rol van exploitant/onderhuurder nader in te vullen) is wel toegestaan. Uit uw reactie dient duidelijk te blijken met wie de gemeente bij eventuele gunning een huurovereenkomst aangaat en dus optreedt als huurder van de grond.

Tot de huuringangsdatum zullen partijen – behoudens vooraf gegeven schriftelijke toestemming van de gemeente– geen aandelen overdragen (betreft zowel juridische als economische overdracht) of nieuwe aandelen uitgeven, niet meewerken aan een fusie of splitsing. Tevens zullen er – behoudens vooraf gegeven schriftelijke toestemming van de gemeente– geen wijzigingen in de zeggenschapsstructuur van de vennootschappen dan wel rechtspersonen worden aangebracht waardoor 25% of meer van de zeggenschap bij een ander natuurlijk of rechtspersoon wordt belegd dan u in de deelnemingsverklaring aangeeft. Het niet voldoen aan deze voorwaarden kan alsnog tot uitsluiting leiden.

Financiering

U verschaft specifiek voor de financiering inzicht in de wijze waarop u dit realiseert. U gaat tenminste in op:

- Geef aan of u de investering financiert op basis van eigen middelen, financiering met een bancaire lening of financiering door middel van *private equity*.
- Geef onafhankelijk van uw keuze duidelijk aan welke natuurlijke personen en/of rechtspersonen de financiers zijn waarbij u gebruik maakt van door de gemeente te identificeren partijen. Toon aan wat de herkomst is van de financiering.
- Toon aan over voldoende financiële middelen te kunnen beschikken. U voegt benodigde bewijsmiddelen bij uw aanmelding, zoals rekeningoverzichten, actuele balans/jaarstukken incl. toelichting, leningsovereenkomsten. Maak hierbij inzichtelijk wat de herkomst is van deze financiële middelen.

Beoordelingsaspect

De gemeente beoordeelt de transparantie van de financiering en de mate waarin u heeft aangetoond tijdig over voldoende middelen te kunnen beschikken voor de ontwikkeling/bouw en eerste twee jaar van de exploitatie. Het niet bijvoegen van bewijsmiddelen zal resulteren tot een score lager dan zestig. In dat geval kunt u uitgesloten worden voor verdere deelname aan de Tender (zie paragraaf 4.2 stap 2). Deze gegevens worden vertrouwelijk in behandeling genomen.

De beschrijving is niet langer dan twee (2) enkelzijdige pagina's A4 excl. bewijsmiddelen. Wanneer de Inschrijver meer dan het gevraagde aantal A4 overlegt, worden uitsluitend de eerste twee (2) pagina's A4 beoordeeld.

Let op: U bent verplicht de noodzakelijke gegevens en bescheiden op verzoek binnen gestelde termijn te verschaffen. Indien blijkt dat u willens en wetens onjuiste informatie heeft verschaft en/of indien u weigert om (tijdig en voldoende) gegevens te verschaffen, kunt u uitgesloten worden van de verdere tenderprocedure.

Visie op doelstelling en kwaliteit werkomgeving

U overlegt uw visie op de doelstelling vanuit uw rol als ontwikkelaar/huurder en de kwaliteit van de werkomgeving. U gaat daarbij tenminste in op:

- uw visie op de doelstelling van de gemeente om schone, transparante en veilige raamprostitutie te realiseren. U omschrijft hoe u hier aan bijdraagt inclusief de gestructureerde wijze waarop u uw exploitant selecteert of reeds heeft geselecteerd;
- voorbeelduitwerkingen (plattegrond 1:200) inclusief toelichting van de werkomgeving voor de sekswerker;
- u gaat daarbij in op de inrichting van de werkruimte, de voorzieningen in de werkruimte en de veiligheidsmaatregelen;
- u overlegt tevens een gemaatvoerde tekening voor een fictieve kavel van 74m x 6,5m, 1:500 waarin u aantoont dat de werkruimtes, de voorgeschreven overige functies (zoals kantoor)

en overige voorzieningen die nodig zijn vanuit uw visie op de doelstelling, passen binnen het kavel. Indien u opteert voor extra m2's ten behoeve van kantoor en aanverwante functies dan toont u aan op welke manier u deze extra m2's wilt indelen ten behoeve van deze extra voorzieningen;

- o uw visie op de beoogde kwaliteit van de door u te realiseren bebouwing in relatie tot de functie en de omgeving. Toon dit aan door het overleggen van één A4 referentiebeeldmateriaal van de door u beoogde kwaliteit van materialisatie en gevelbeeld.

Beoordelingsaspect

De gemeente beoordeelt in hoeverre uw visie aansluit bij de doelstellingen van de gemeente: 'schoon, transparant en veilig' (zie Raadsbesluit 19 december 2019) en de mate waarin u aantoont succesvol bij te dragen aan de doelstelling van schoon, transparant en veilig. Daarnaast beoordeelt de gemeente in hoeverre uit het ontwerp en de toelichting blijkt dat door de partij rekening wordt gehouden met het comfort, de veiligheid en de werkomstandigheden van de sekswerker.

De beschrijving is niet groter dan vijf (5) enkelzijdige pagina's A4. Wanneer gegadigde meer dan het gevraagde aantal A4 overlegt, worden uitsluitend de eerste vijf (5) pagina's A4 beoordeeld.

3 Beschrijving aanmeldingsprocedure

3.1 Informatiefase

Informatieronde

De gemeente vindt het belangrijk dat alle geïnteresseerden goed geïnformeerd worden over deze tenderprocedure. Om die reden organiseert de gemeente op de in de planning opgegeven datum een informatiebijeenkomst om de opgave en de tenderprocedure toe te lichten en te verduidelijken. (zie paragraaf 1.8)

In deze informatiebijeenkomst zal het projectteam de belangrijkste aandachtspunten van de opgave nader toelichten. Daarbij is er gelegenheid voor het stellen van verhelderingsvragen. Ten aanzien van alle gedurende deze informatiebijeenkomst gegeven mondelinge informatie geldt dat deze voorlopig is. De informatie in de schriftelijke Nota van Inlichtingen zal leidend zijn.

Indien u bij de informatiebijeenkomst aanwezig wilt zijn (maximaal twee personen) kunt u zich tot uiterlijk twee werkdagen voor de informatiebijeenkomst aanmelden door middel van het sturen van een bericht via TenderNed. In dit bericht geeft u aan welke personen bij de informatiebijeenkomst aanwezig zullen zijn. U ontvangt daarna een uitnodiging met de ontvangstlocatie. Indien u tijdens de informatiebijeenkomst vragen heeft, verzoeken wij u deze te stellen via de tab 'vragen over de tender' op TenderNed.

Vragen over de opgave

U kunt via TenderNed een beperkte termijn vragen stellen en/of opmerkingen maken over de tenderdocumenten. Dit kan uiterlijk tot de daarvoor aangegeven datum op TenderNed. De gemeente kan de gestelde vragen doorlopend beantwoorden. De antwoorden worden geanonimiseerd beschikbaar gesteld aan alle geregistreerde geïnteresseerde partijen via TenderNed.

Deze fase van de tender betreft uitsluitend de selectie van aanmelders op basis hun geschiktheid. Uw vragen en opmerkingen dienen hierop betrekking te hebben. Vragen en opmerkingen die betrekking hebben op de inhoud van de opgave kan de gemeente in deze fase nog niet beantwoorden. De documenten in de gunningsfase zullen nadere informatie geven over de inhoud van de opgave.

Nota van inlichtingen

De gemeente stelt, tenminste tien kalenderdagen vóór de uiterste datum van indienen van de aanmeldingen, een Nota van Inlichtingen op, met daarin alle gestelde vragen en gegeven antwoorden. Deze Nota van Inlichtingen stelt de gemeente ter beschikking via TenderNed en deze nota is een integraal onderdeel van de tenderstukken in de aanmeldingsfase.

De gemeente garandeert niet dat zij vragen beantwoordt die worden gesteld nadat de Nota van Inlichtingen is gegenereerd.

Mochten gegeven antwoorden strijdig zijn met elkaar meldt u dit zo spoedig mogelijk via TenderNed.

Na deze informatieronde staan de selectiecriteria en de eisen voor de aanmeldfase van de procedure met bijbehorende documenten definitief vast.

3.2 Voorbereiding aanmelding

De invulformulieren die u bij uw aanmelding moet uploaden zijn beschikbaar gesteld via TenderNed. U mag de opmaak en vorm van de (digitale) documenten **niet** aanpassen.

Vragen en antwoorden in de informatiefase kunnen tot gevolg hebben dat de gemeente een invulformulier wijzigt. De gemeente past het versienummer dan aan. Let erop dat u, vlak voor u uw aanmelding indient, controleert dat u de laatste versie van de formulieren gebruikt. Als u een verkeerd formulier gebruikt, dan kan dat er namelijk toe leiden de gemeente u uitsluit van verdere deelname aan de procedure.

3.3 Wijze van indienen van de aanmelding

U dient uw aanmelding in door antwoord te geven op de in TenderNed gestelde geschiktheidseisen en selectiecriteria door de gevraagde ingevulde documenten te uploaden. Aanmeldingen die op een andere wijze, bijvoorbeeld via e-mail, fax of persoonlijk overhandigd worden, accepteert de gemeente **niet**.

3.4 De aanmelding

Indienen van de aanmeldingen

U dient uw aanmelding op de juiste wijze vóór de aangegeven tijd op de sluitingsdatum via TenderNed te uploaden en in de kluis te plaatsen. Na deze datum en dit tijdstip is het niet langer mogelijk om de stukken in de kluis te plaatsen en is het niet meer mogelijk om een aanmelding in te dienen. Het op tijd in de kluis plaatsen van de aanmelding is geheel uw verantwoordelijkheid, begin daarom ruim op tijd!

Opening van de aanmeldingen

Na sluiting van de termijn voor het indienen van aanmeldingen downloadt de gemeente de aanmeldingen uit de digitale kluis en start de selectieprocedure.

Nadere informatie over het werken met TenderNed: <https://www.tenderned.nl/cms/voor-ondernemingen/6-stappen-digitaal-inschrijven>

Let op!

De gemeente raadt u aan om ruim voor de deadline voor het indienen van een aanmelding te verifiëren dat uw onderneming inderdaad juist is geregistreerd op www.TenderNed.nl en dat er een persoon bevoegd is om namens uw organisatie een aanmelding digitaal in te dienen. Indien dit namelijk niet het geval is dient u zich, middels eHerkenning, eerst te registreren als onderneming op www.TenderNed.nl, dit proces kan meerdere dagen duren.

4 Beschrijving selectieprocedure

4.1 Algemeen

Zowel het opstellen van de tenderstukken, als het selecteren van de aanmeldingen vindt plaats door een selectieteam, waarin diverse deskundigheden zijn verenigd.

Indien u contact zoekt met leden van het selectieteam voor informatie over deze tender, kan de gemeente u uitsluiten van deelname aan de tender. Het inwinnen van informatie kan uitsluitend op de in hoofdstuk 3 beschreven wijze.

4.2 Selectieprocedure

De fase van selectie omvat een aantal stappen.

Stap 1: Geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden

Bij uw aanmelding levert u de Deelnameverklaring in. In het formulier geeft u aan of u voldoet aan de in deze tenderprocedure gestelde minimumeisen en/of de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden op u en uw eventuele onderhuurders van toepassing zijn.

Indien u niet voldoet aan de gestelde minimumeisen en/of één van de uitsluitingsgronden op u (en eventuele onderhuurders) van toepassing zijn, sluit de gemeente u uit van verdere deelneming aan de procedure.

Ernstige beroepsfouten

De Deelnameverklaring vraagt u tevens of uw onderneming zich schuldig heeft gemaakt aan ernstige beroepsfouten. Hierbij is het volgende van belang. De gemeente vindt dat uw onderneming in ieder geval een ernstige beroepsfout heeft begaan indien uw onderneming (waar ook haar medewerkers, vertegenwoordigers en ondergeschikten onder vallen) met kwade opzet voordeel verschaft of heeft verschaft aan een medewerker, ondergeschikte of vertegenwoordiger van de gemeente.

De gemeente vindt dat uw onderneming verder in ieder geval ook een ernstige beroepsfout heeft begaan indien uw onderneming zich bij eerdere projecten voor de gemeente schuldig heeft gemaakt aan grove wanprestatie of (wan)gedrag dat ernstige twijfel doet rijzen aan de betrouwbaarheid van uw onderneming.

Bibob

De gemeente zal in geval van toepassing van de Wet Bibob aan een inschrijver verzoeken een vragenformulier als bedoeld in artikel 30, vijfde lid van de Wet Bibob in te vullen. Dit vragenformulier is erop gericht gegevens te verkrijgen, zodat een Bibob-onderzoek kan worden gedaan. U bent verplicht de voor het onderzoek noodzakelijke gegevens en bescheiden op verzoek binnen gestelde termijn te verschaffen. Indien blijkt dat u willens en wetens onjuiste informatie heeft verschaft en/of indien u weigert om (tijdig en voldoende) gegevens te verschaffen, wordt u uitgesloten van de verdere tenderprocedure.

Officiële bewijsstukken

De gemeente behoudt zich het recht voor om, bij de voorlopige selectie aan u en eventuele onderhuurders, de officiële bewijsstukken die behoren bij de geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden op te vragen, voor zover de desbetreffende bewijsstukken niet rechtstreeks en kosteloos door

raadpleging van een nationale databank zijn te verkrijgen. U levert de gevraagde bewijsstukken binnen zeven kalenderdagen na een daartoe strekkend verzoek aan.

Elke aanmelding die niet voldoet aan de minimumeisen en/of waarbij één of meerdere van de uitsluitingsgronden van toepassing zijn, valt af.

Stap 2: Kwalitatieve selectie van de gegevens, bewijsstukken en/of verklaringen

Na stap 1 wordt een kwalitatieve selectie gemaakt van de aanmelders. De antwoorden/gegevens op een aantal selectiecriteria worden gewaardeerd. Aanmeldingen die op één van de Selectiecriteria op een schaal van honderd (100) punten lager scoren dan zestig (60) vallen af.

Aan ieder te beoordelen selectie criterium is door het selectieteam een weegfactor toegekend. Deze weegfactor kan per selectie criterium verschillen. Een selectie criterium kan onderverdeeld zijn in subcriteria.

Voor de beschrijving van de selectiecriteria en de daarbij behorende weegfactor per selectie criterium verwijst de gemeente u naar paragraaf 2.2.

Bij een selectie criterium stelt de gemeente een maximum aan het door u te verstrekken antwoord/gegevens. Indien u dit maximum overschrijdt, zal de gemeente het deel van het antwoord/gegevens na het gestelde maximum niet meenemen in de beoordeling. Indien de gemeente bijvoorbeeld zegt dat uw antwoord niet meer dan 2 A4 mag zijn, dan zal zij uw antwoord/gegevens op pagina 3 en verder niet meegenomen in de beoordeling.

Het door het selectieteam toebedeelde aantal punten (bij kwalitatieve selectiecriteria) of het berekende aantal punten (bij kwantitatieve dan wel absolute selectiecriteria) wordt omgerekend in een score. Deze score komt tot stand door het toebedeelde / berekende aantal punten te vermenigvuldigen met de aan het selectie criterium toegekende weegfactor.

Kwalitatieve selectiecriteria

Aan de hand van de verstrekte antwoorden/gegevens bij elk selectie criterium, beoordeelt het selectieteam de mate waarin c.q. de wijze waarop de aanmeldingen voldoen aan het selectie criterium **ten opzichte van de aanmelding die het best wordt beoordeeld.**

Het beoordelingsproces loopt als volgt:

Het selectieteam bepaalt per selectie criterium eerst welke aanmelding ten opzichte van de andere aanmeldingen het best wordt beoordeeld. Het selectieteam kent de partij met de beste beoordeling voor deze specifieke selectie criterium 100 punten toe.

Het selectieteam kent vervolgens punten toe aan de overige aanmeldingen, op een schaal variërend van 99 punten tot 0 punten. Het aantal punten voor een overige aanmelding hangt af van de mate waarin de aanmelding minder wordt beoordeeld ten opzichte van de aanmelding die het best is beoordeeld. Het is mogelijk dat de overige aanmeldingen op een selectie criterium door het selectieteam met een zelfde score worden beoordeeld (bijvoorbeeld aan twee partijen ieder 70 punten).

Presentatie

De selectiecommissie zal in eerste instantie alle selectiecriteria beoordelen. Na vastlegging van de selectie wordt door elke partij die aan de voorwaarden heeft voldaan een presentatie gegeven. De presentatie kan er toe leiden dat de commissieleden hun beoordeling wensen aan te passen. Indien meer dan 10 partijen voldoen aan de gestelde minimumeisen worden op basis van de schriftelijke selectie uitsluitend de beste 10 partijen uitgenodigd voor een presentatie.

Stap 3: Berekening totaalscore

Door de scores van alle selectiecriteria bij elkaar op te tellen verkrijgt men de totaalscore.

Stap 4: Afronding oordeel

Op grond van alle beschikbare informatie komt het selectieteam tot een totaaloordeel en rangorde van de aanmeldingen. Het selectieteam bepaalt de rangorde van de aanmeldingen op de totaalscore, waarbij geldt dat een hoger puntentotaal beter is dan een lager puntentotaal.

Indien na de selectie en de selectiecriteria partijen gelijk eindigen in de rangorde kijkt het selectieteam naar het aantal kavels dat een partij wil realiseren. Het selectieteam plaatst een aanmelding die meer kavels wil realiseren hoger in de rangorde. Indien vervolgens dit ook gelijk is, dan bepaalt een loting de plaatsingsvolgorde van de gelijk geëindigde aanmeldingen.

Stap 5: Bekendmaking resultaat van de selectie

De gemeente maakt de selectie van gegadigden bekend via TenderNed en zal de geselecteerde gegadigden uitnodigen voor de dialoog.

De gemeente stelt de inschrijvingsdocumenten pas beschikbaar na het verstrijken van de verzetstermijn (zie hierna). Verificatie van de officiële bewijsstukken die behoren bij de geschiktheidseisen en selectiecriteria zal plaatsvinden vóór het beschikbaar stellen van de inschrijvingsdocumenten. Blijkt tijdens deze verificatie dat een geselecteerde gegadigde in zijn aanmelding onjuiste informatie heeft verstrekt, dan zal de gemeente hem alsnog uitsluiten van verdere deelneming aan de procedure.

Indien blijkt dat de gemeente een aanmelder, die op een selectie criterium als beste is beoordeeld, had moeten uitsluiten, maar dit niet gedaan heeft, dan doorloopt de gemeente de procedure stap 2 opnieuw. Dat doet zij met de aanmelders die niet reeds eerder zijn uitgesloten in stap 1.

Stap 6: Verzet aantekenen tegen de selectiebeslissing

De aanmelders die (vooralsnog) niet in aanmerking komen voor het doen van een inschrijving, ontvangen van de gemeente bericht voorzien van een motivering via TenderNed. Voor deze aanmelders bestaat de mogelijkheid inlichtingen te vragen en in rechte op te komen tegen deze beslissing 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 aanmelders niet meer in rechte kunnen opkomen tegen het besluit.

De inschrijvingsdocumenten zullen pas beschikbaar worden gesteld na het verstrijken van deze termijn of na uitspraak van de voorzieningenrechter.

De bovenstaande termijn van twintig kalenderdagen geldt ook in het geval de gemeente besluit de tender te staken. In dit laatste geval gaat de termijn in op het moment dat u via een bericht in TenderNed hierover geïnformeerd bent.

Door u aan te melden gaat u akkoord met de in dit document beschreven procedure en waarderings- en selectiemethodiek.

4.3 Tenslotte

Zolang er inzake de tender niet op alle punten volledige overeenstemming is bereikt en er nog geen schriftelijke en door beide partijen ondertekende huurovereenkomst tot stand is gekomen, is er géén sprake van enige gebondenheid van/met de gemeente. In dat geval is er ook géén enkele verplichting tot vergoeding van welke schade of kosten dan ook.