

Informatiebijeenkomst Tenderprocedure Het Nieuwe Zandpad, d.d. 9 maart 2020

Marije van Mierlo, projectleider Het Nieuwe Zandpad, heet deelnemers welkom en geeft een toelichting op het project aan de hand van een powerpoint presentatie. De presentatiesheets zijn beschikbaar gesteld via TenderNed. De vragen naar aanleiding van de presentatie en de door de gemeente gegeven antwoorden zijn geanonimiseerd opgenomen in dit verslag.

Vraag 1: Wat was de overweging om voor een nachtsluiting te kiezen?

Antwoord: De gemeenteraad heeft op 19 december jl. besloten tot een nachtsluiting om de overlast in de omgeving in de nachtelijke uren te beperken voor omwonenden en om minder beslag te leggen op de krappe politiecapaciteit. Hier speelde ook mee dat er in andere plaatsen ook nachtsluiting in de raamprostitutie is en er anders 's nacht een grote toeloop naar het Nieuwe Zandpad verwacht werd.

Opmerking: Sluiting veroorzaakt juist overlast (doordat er bijvoorbeeld geen openbaar vervoer rijdt) is er dan een mogelijkheid om dit besluit weer te wijzigen?

Antwoord: De nachtsluiting is vastgelegd in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). De APV kan op dit punt in theorie ook weer gewijzigd worden, al ligt dit zeker niet in de lijn der verwachting gezien het grote draagvlak in de gemeenteraad voor een nachtsluiting. Er is tijdens het onderzoek over gesproken met sekswerkers en daar kwam dit tijdvenster (van 3.00 – 7.00 uur) als minst schadelijk voor de omzet uit. Dit is meegenomen in het advies aan de gemeenteraad.

Vraag 2: Waarom is er voor verhuur van grond met opstalrecht gekozen en niet voor uitgifte in erfpacht?

Antwoord: Hiertoe is besloten vanuit de gedachte dat het in principe mogelijk is dat er in de toekomst weer problemen ontstaan, zoals die in het verleden hebben geleid tot sluiting van het oude Zandpad. Mochten deze problemen zich weer voordoen dan heeft de gemeente naast de publiekrechtelijke bevoegdheid ook de mogelijkheid de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen. Bij verhuur van grond kan de gemeente sneller een doorstart realiseren dan wanneer de grond in erfpacht wordt uitgegeven. Uit het onderzoek van de gemeente is naar voren gekomen dat de (on)mogelijkheden voor het financieren met vreemd vermogen bij erfpacht en bij verhuur min of meer vergelijkbaar zijn.

Vraag 3: Kunnen jullie het Bibob-onderzoek niet beter tussen aanmelding voor de voorlopige gunning laten plaatsvinden? Dan is meteen duidelijk dat diegene die voorlopig gegund krijgt ook positief het Bibob-onderzoek heeft doorlopen?

Antwoord: De Wet Bibob is toe te passen indien de gemeente een vastgoedtransactie wil aangaan. Ook is de Wet Bibob toe te passen als er een vergunning voor de exploitatie van een seksinrichting is aangevraagd bij de gemeente. Voor zowel de vastgoedtransactie als de vergunningsaanvraag geldt dat hier pas sprake van is bij voorlopige gunning. Dan is voor de gemeente duidelijk met wie zij voornemens is een vastgoedtransactie aan te gaan, behoudens het Bibob-onderzoek, en is door de beoogde exploitant een vergunning aangevraagd voor het exploiteren van de werkruimten op het Nieuwe Zandpad.

Vraag 4: Kan de gemeente nog een rol spelen in de financiering?

Antwoord: Nee, dit is voor de gemeente niet bespreekbaar. De gemeente is geen bank noch heeft de gemeente op dit vlak een taak en verstrekt dus geen financiering aan marktpartijen voor het realiseren van (raam)prostitutie. Dat mag de gemeente niet op grond van de Europese staatsteunregels. Het is daarnaast een principieel standpunt om dat niet te doen. Wij willen als publieke instantie niet bijdragen aan de financiering van (raam-)prostitutie. De raad heeft ook expliciet aangegeven om niet zelf te investeren in (raam)prostitutie.

Vraag 5: De minimale huur is € 212.000, - per jaar per kavel, waar komt dat bedrag vandaan?

Antwoord: De huurprijs is kostprijsdekkend voor de gemeente. (Zie ook antwoord op vraag 6)

Vraag 6: Wat is de gedachte achter het meenemen van de gemaakte kosten in het verleden?

Antwoord: De huuropbrengsten worden volledig gebruikt om de gemaakte en te maken kosten in de grondexploitatie en beheerkosten te dekken, zoals de kosten van de tenderprocedure, plankosten, het bouw- en woonrijp maken en beheerkosten van de Utrechtse Vastgoedorganisatie. Als zodanig zijn de huuropbrengsten geoormerkt. Niet alle gemaakte kosten worden middels de huur terugverdiend. De kosten voor projectleiding, communicatie en juridisch advies worden niet doorberekend. Tegelijkertijd willen we ook voorkomen dat er sprake zal zijn van ongeoorloofde staatssteun, vandaar dat de prijs voor 20% meetelt in de gunning.

Vraag 7: Wat gaat de gemeente met de huuropbrengst doen? Is dat geoormerkt?

Antwoord: Zie antwoord bij vraag 6.

Vraag 8: Wordt er ook door de gemeente in het Nieuwe Zandpad geïnvesteerd?

Antwoord: Ja, voor wat betreft de publieke taken van de gemeente zoals handhaving, hulpverlening en een vertrouwenspersoon. Voor het Nieuwe Zandpad komen de extra kosten voor de gemeente op circa 547.000 euro/jaar uit. Daarnaast zijn de gemaakte en nog te maken kosten voor projectmanagement, communicatie en juridische ondersteuning niet verdisconteerd in de grondhuur.

Vraag 9: Wordt in de aanmeldfase het aantal marktpartijen teruggebracht naar 5 partijen per kavel of om 5 in totaal?

Antwoord: In de aanmeldfase wordt het aantal partijen (ontwikkelteams) teruggebracht naar vijf in totaal.

Vraag 10: Wat is Huurafhankelijk Opstalrecht?

Antwoord: De grond wordt verhuurd en om er voor te zorgen dat de (door huurder gerealiseerde) opstallen in eigendom komen van huurder wordt er een opstalrecht gevestigd. Zonder dit opstalrecht zou de gemeente door natrekking eigenaar worden van de (door huurder gerealiseerde) opstallen. Het opstalrecht is afhankelijk van de huurovereenkomst. Dit betekent dat het opstalrecht voortduurt zolang de huurovereenkomst loopt. Op het moment dat de huurovereenkomst eindigt, eindigt ook het opstalrecht van rechtswege (= automatisch).

Vraag 11: Wat is de gedachte achter de 2-jaar termijn zoals benoemd in de selectiecriteria? Is dat om aan te kunnen tonen dat je de werkruimten niet alleen kan bouwen maar ook open kunt houden?

Antwoord: De gemeente vindt het belangrijk dat marktpartijen financieel in staat zijn de bebouwing te realiseren en dat zij in staat zijn de overeengekomen huurverplichtingen (waaronder begrepen betaling van de huurprijs) na te komen. Als een marktpartij kan aantonen dat zij gedurende de eerste twee (aanloop)jaren haar financiële verplichtingen kan nakomen, geeft dat de gemeente meer vertrouwen dat een marktpartij een solvabele contractspartij is en de ramen daadwerkelijk open zullen gaan. Zij zullen dan hoger scoren.

Vraag 12: Welke criteria gelden er voor de exploitatie?

Antwoord: Voor de criteria en aanvragen van een exploitatievergunning kunt u de informatie vinden op: <https://www.utrecht.nl/ondernemen/prostitutie/exploitanten/>

Vraag 13: Kunt u een nadere toelichting geven op omgevingsbeheer?

Antwoord: De gemeente wil graag dat er goed wordt nagedacht en samengewerkt met diverse partijen om de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken. De gemeente vraagt de marktpartijen om met een visie hierop te komen. Dit staat benoemd in de sub criteria. In samenwerking met de marktpartijen, VTH, politie en buurt wil de gemeente een beheerplan opstellen hoe er wordt o.a. omgegaan met overlast in de nabije omgeving van het Nieuwe Zandpad.

Vraag 14: Ik heb begrepen dat er pas een gesprek komt als er 5 partijen zijn uitgenodigd? Dus er zijn eigenlijk 2 dialoogsessies?

Antwoord: In het onderzoek hebben wij teruggekregen van marktpartijen dat er meer behoefte is aan afstemmingsmomenten met de gemeente. Om die reden zijn er minimaal vijf contactmomenten voorzien in de

tenderprocedure. De informatiebijeenkomst was het eerste contactmoment. Vervolgens worden marktpartijen verzocht om hun aanmelding (in de aanmeldingsfase) mondeling toe te lichten. De marktpartijen die geselecteerd worden in de aanmeldingsfase worden uitgenodigd voor een dialoog. Op dit moment is voorzien van één dialoogronde. Indien hier aanleiding toe is kan de gemeente besluiten om een extra dialoogronde in te voegen in de procedure. Vervolgens is er een contactmoment tijdens de mondelinge toelichting op de bieding. Tot slot vinden meerdere verificatiegesprekken plaats.

Vraag 15: Is de mogelijkheid er om aan de gemeente te vragen om een ander standpunt in te nemen?

Antwoord: Ja, hier is de Nota's van Inlichtingen en/of het dialooggesprek bedoeld. De gemeente zal afhankelijk van de juridische haalbaarheid en wenselijkheid van uw vraag overwegen op dat punt een ander standpunt in te nemen.

Vraag 16: Zijn er eisen die de gemeente meegeeft voor het ontwerp van het pand, zoals bijvoorbeeld het gebruik van materialen of bouwstijl? Of is het vormvrij?

Antwoord: We hebben géén beeldkwaliteitsplan opgesteld en dus staat het in principe vrij om een ontwerp naar eigen inzicht te maken, zolang ze binnen de (Ruimtelijke en Technische) Uitgangspunten Nieuwe Zandpad vallen. De gemeente verwacht wel dat de ontwerpen onderling en met de gemeente worden afgestemd. Het advies is om bij het ontwerp van de gevel rekening te houden met een flexibel concept. Stemt u niet af, dan geldt dat de ontwerpen van de partij(en) die wel de afstemming zoeken als leidend voor de ontwerpen van marktpartijen die geen afstemming zoeken. In de (Ruimtelijke en Technische) Uitgangspunten Nieuwe Zandpad en de CONCEPT Gunningsleidraad die u binnenkort ontvangt, vindt u meer informatie over de vereisten.

Vraag 17: Hoe gaat de gemeente om met het gevelbeeld als er verschillende ontwikkelaars zijn?

Antwoord: Gedurende de tender worden de ontwerpen getoetst op de punten die genoemd staan in de aanmeldingsleidraad en de gunningsleidraad. Vervolgens vindt een afstemmingsoverleg plaats. (zie ook vraag 16)

De afstemming van het ontwerp van de gevel heeft betrekking op onder andere: vormgeving, maatvoering, materiaalgebruik, gevelindeling en overgangen tussen de kavels/bebouwing. Er wordt gekeken naar het geheel van de ontwerpen samen waarbij diversiteit in de ontwerpen en tussen de kavels geen belemmering hoeft te zijn. Het doel is te komen tot een veilige prostitutiezone met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling waar het prettig werken is. Bij de omgevingsvergunningsaanvraag wordt het ontwerp publiekrechtelijk getoetst in de procedure voor de omgevingsvergunning waarin Welstand een zwaarwegend advies geeft aan B en W.

Vraag 18: Waarom is er gekozen om alleen de begane grond verplicht toegankelijk te maken voor invaliden en niet ook de tweede etage?

Antwoord: De gemeente wil graag dat de prostitutiezone ook voor minder validen toegankelijk is. De gemeente heeft hierin een balans gezocht tussen deze wens en de extra bouwkosten die hiermee gemoeid zijn. Daarom is de minimale eis dat alleen de benedenverdieping toegankelijk is en dat biedt ons inziens voldoende aanbod voor minder validen.

Vraag 19: Wat is in de beleving van de gemeente een normale tijdslijn waarop het Nieuwe Zandpad opengaat.

Antwoord: Conform de huidige planning kunnen de eerste werkruimtes op z'n vroegst medio 2022 in gebruik worden genomen.

Vraag 20: Wat vinden omwonenden van de ontwikkeling van raamprostitutie op deze plek?

Antwoord: Er is een burgerinitiatief ingediend door bewoners van Overvecht die bezorgd zijn over de overlast die het Nieuwe Zandpad zal geven. Dit burgerinitiatief is door de gemeenteraad behandeld en afgewezen. Het burgerinitiatief was gericht tegen de locatiekeuze (lees: Overvecht) en niet tegen raamprostitutie op zich. Het bestemmingsplan is onherroepelijk vastgesteld. Mede door de zorgen van omwonenden heeft de raad ingestemd om een nachtsluiting op te nemen in de algemene plaatselijke verordening (APV) en een motie aangenomen gericht op het snel acteren bij overlast.

Vraag 21: Is de bestemmingsplan-procedure al doorlopen?

Reactie: Inderdaad, het bestemmingsplan is onherroepelijk. Voor het realiseren van werkruimten voor internetwervers zal wel een zogenaamde kruimelprocedure moeten worden aangevraagd. De gemeente heeft met het raadsbesluit zich gecommitteerd hieraan mee te werken dit is een inspanningsverplichting van de gemeente en geen resultaatsverplichting.

Vraag 22: Wordt de exploitant verantwoordelijk gesteld voor de toezicht op de internet ruimten? En toezicht houden dat er niet met meerdere dames in de internetruimte tegelijkertijd wordt gewerkt.

Antwoord: Inderdaad, de exploitant is verantwoordelijk voor de veiligheid van de sekswerkers en dat de wettelijke regels en de regels uit de APV worden nageleefd.

Vraag 23: De sekswerkers die voorheen op het Zandpad werkten hebben al een andere plek gevonden. Hoe krijgen we die sekswerkers terug op het Nieuwe Zandpad?

Antwoord: Een deel van de sekswerkers heeft aangegeven dat ze graag terug zouden willen keren. Ook omdat elders weer ramen gesloten zijn. We weten uiteraard niet zeker in welke getale zij terugkomen. De marktpartijen hebben tijdens het onderzoek aangegeven dat de verwachting is dat bij ongeveer 100 ramen er voldoende vraag/aanbod is. Ook werd gezegd dat Utrecht door zijn centrale ligging in het land een voordeel is.

Vraag 24: Steeds meer klanten zijn gewend om met internet te werken. Hoe staat de gemeente daarin?

Antwoord: In het bestemmingsplan is opgenomen dat op het Nieuwe Zandpad uitsluitend ruimte is voor raamprostitutie; d.w.z. dat de sekswerkers hun klanten werven via het raam. Uit onderzoek is naar voren gekomen dat er een verschuiving plaatsvindt van klanten werven via het raam naar klanten werven via internet. We hebben er daarom voor gekozen om een mogelijkheid te creëren dat er ook sekswerkers kunnen werken die hun eigen klanten werven via internet, maar wel in een veilige omgeving zijn/haar werk kan uitoefenen. Binnen de kaders van het bestemmingsplan dient de hoofdfunctie raamprostitutie te zijn.

Vraag 25. Komen er ook openbare toiletgebouwen?

Antwoord: In het bestemmingsplan én in het Definitief Ontwerp is geen rekening gehouden met openbare toiletgebouwen, maar wel met twee urinoirs. In de dialoofase kunnen we hier verder over spreken.

Vraag 26: Komt er ook een horeca gedeelte?

Antwoord: Nee, het bestemmingsplan staat dat niet toe. Er is wel de mogelijkheid om een huiskamer te realiseren waar sekswerkers kunnen eten/drinken. Uit de onderzoeksfase hebben wij van potentiële marktpartijen terug gekregen dat zij graag extra vierkante meters willen afnemen om zowel grotere kamers als extra voorzieningen (zoals een huiskamer) te realiseren. De gemeente heeft dit in de tender mogelijk gemaakt door de optie te bieden extra vierkante meters te huren in kavels 2 en 3. De mogelijkheid om extra vierkante meters te huren is omschreven in de aanmeldingsleidraad.

Vraag 27: Bent u bereid de 300 euro per m2 voor de extra te huren vierkante meters (voor b.v. opslagruimte) te heroverwegen?

Toelichting: De extra ruimtes die nodig zijn als kantoorfaciliteit, opslag en/of als schoonmaakhok zijn extreem duur als hiervoor dezelfde prijs betaald moet worden als voor de werkplekken.

Antwoord: Het is aan de inschrijver om een afweging te maken welke extra faciliteiten hij wil opnemen in zijn plan. De gemeente heeft de mogelijkheid gecreëerd om extra vierkante meters af te nemen in de kavels 2 en 3. Deze kunnen ook gebruikt worden om eventuele grotere werkruimtes te realiseren voor bijvoorbeeld SM. Het is aan inschrijver om hier een afweging in te maken. Indien u van mening bent dat de huurprijs voor deze aanvullende vierkante meters moet afwijken kunt u dit inbrengen in de dialoofase. Het aanbieden van extra faciliteiten is onderdeel van de beoordelingscriteria.

Vraag 28: We betalen dus straks huur betalen en moeten daarnaast extra zekerheid bieden van nog een jaar huur en daarbij de bankgarantie; Gaat het dan om drie verplichtingen?

Antwoord: Nee, u betaalt vanaf de huuringangsdatum de huurprijs (zoals aangegeven in de essentialia van de overeenkomst) en daarnaast stelt u voor de nakoming van de huurverplichtingen een bankgarantie of een waarborgsom, ter hoogte van 3 maanden huur (incl. BTW en per kavel).

Opmerking: Een bankgarantie lijkt onhaalbaar.

Antwoord: Die geluiden hebben we inderdaad eerder gehoord. In de eerdere tenders hebben marktpartijen aangegeven wel in gesprek te zijn met een aantal banken. U heeft de mogelijkheid om in plaats van een bankgarantie te stellen een waarborgsom bij de gemeente te storten ter grootte van 3 (drie) maanden huur (incl. BTW) per kavel.

Vraag 29: Ik heb begrepen dat de beveiliging collectief ingehuurd kan worden door meerdere exploitanten?

Antwoord: Ja, dat is juist. Meerdere exploitanten kunnen collectief een beveiligingsbureau inhuren dat alle deelnemende kavels beveiligd. Het beveiligingsbedrijf moet wel beschikken over een vergunning van het ministerie van Justitie en Veiligheid.

Vraag 30: Zijn de BOA's gedurende openingstijd aanwezig?

Antwoord: De exacte tijden zijn afhankelijk van bijvoorbeeld shifts en sluitings/openingstijden en zullen ook wisselen. VTH zet hierbij ook in op de vertrouwensband dus samenwerking met partijen in de handhaving.

Vraag 31: Wat is de taak van de BOA? Op wie houden ze toezicht?

Antwoord: Dat verschilt, de BOA's van THBO (Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving) houden toezicht op het naleven van wet- en regelgeving, vergunningsvoorwaarden en het bijbehorende bedrijfsplan. Hiervoor zullen zij contact onderhouden met de exploitant, aanwezige beheerder(s) en sekswerkers. De BOA's van THOR (Toezicht en Handhaving Openbare ruimte) houden toezicht op de omgeving, bijvoorbeeld ter voorkoming van overlast.

Vraag 32: Wij mogen de selectiecommissieleden niet benaderen. Hoe groot is selectiecommissie en wie zitten erin?

Antwoord: Dat klopt de selectiecommissieleden mogen niet benaderd worden. Alle communicatie voor deze tenderprocedure verloopt via TenderNed. Inhoudelijke vragen kunnen gesteld worden via de nota van inlichtingen zoals omschreven in de aanmeldingsleidraad. Technisch vragen over het gebruik van TenderNed kunt u terecht bij de servicedesk van TenderNed. Wanneer u tegen problemen aanloopt kunt u contact opnemen met het aanspreekpunt van de gemeente Utrecht. Voor deze tender is dat Ludo Huisman, concern inkoper. Ludo is bereikbaar op ludo.huisman@utrecht.nl of 06-41376007.

De selectiecommissie bestaat uit vertegenwoordigers van de betrokken vakafdelingen. De selectiecommissie bestaat uit: de Projectmanager, Beleidsadviseur Veiligheid, Beleidsadviseur Handhaving, Stedenbouwkundig adviseur en een financieel adviseur. De selectiecommissie wordt ondersteund door de inkoopadviseur, de projectjurist en de projectondersteuner.