



**Gemeente Utrecht**

## Selectieleidraad 'Herontwikkeling Het nieuwe Zandpad'

d.d. 13 mei 2015

**Interne Bedrijven** Concerninkoop  
**Postadres** Postbus 10080, 3505 AB Utrecht  
**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht  
**E-mail:** [concerninkoop@utrecht.nl](mailto:concerninkoop@utrecht.nl)

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Beschrijving opdracht</b>	<b>5</b>
1.1	Doel van de uitvraag	5
1.2	Opzet van de uitvraag tender	5
1.3	De opdracht	5
1.4	Planning	6
<b>2</b>	<b>Beschrijving procedure</b>	<b>8</b>
2.1	Fase 1 – openbare oproep	8
2.2	Voorlichtingsbijeenkomst procedure	8
2.3	Fase 2 – selectie	9
2.4	Fase 3 – Dialoog periode	17
2.5	Fase 4 –Indienen inschrijving / gunning periode	17
2.6	Fase 5 –Verificatie en BIBOB	18

**Documenten die behoren bij deze Selectieleidraad, geplaatst zijn in TenderNed en onlosmakelijk onderdeel uitmaken van deze aanbesteding:**

Document	Ruimtelijke uitgangspunten prostitutiezone
Document	Concept (huur)overeenkomst grond en overeenkomst huur onafhankelijk opstalrecht
Document	Achtergrond informatie herontwikkeling Het nieuwe Zandpad
Document	Eigen Verklaring
Document	Antecedenten Functionarissen
Document	Mijlpalenplanningen

## Begrippenlijst

### **Aanmelding**

Uw mededeling aan de gemeente Utrecht dat u wil deelnemen aan deze procedure. Uw aanmelding moet u indienen via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl) en bestaat uit de onderdelen als beschreven in paragraaf 2.3.

### **Aannemer**

De partij die de werkruimten in opdracht van de investeerder daadwerkelijk gaat bouwen.

### **APV exploitatievergunning**

Vergunning zoals bedoeld in art. 3.4 van de Algemene plaatselijke verordening (vergunning voor het exploiteren of wijzigen van een seksinrichting of escortbedrijf).

### **Exploitant / huurder**

Exploitant zoals bedoeld in art. 3.1 sub h van de APV, inhoudende de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die ten laste van de exploitatie van een seksinrichting of escortbedrijf op geld waardeerbare baten ontvangt en in het bezit is van een geldige APV vergunning.

De exploitant huurt de werkruimten van de investeerder / eigenaar of is zelf eigenaar van de werkruimten.

### **Huurovereenkomst**

De overeenkomst die de gemeente met de investeerder zal afsluiten over de verhuur van de grond.

### **Inschrijving**

Het aanbod (offerte) die de geselecteerde partijen doen aan de gemeente.

### **Investeerder**

De persoon/rechtspersoon/ rechtspersonen die voor eigen rekening en risico grond huurt/huren van de gemeente en op deze locatie werkruimten voor raamprostitutie bouwen en verhuren aan partijen met een APV exploitatievergunning of deze werkruimten zelf exploiteren op basis van een APV exploitatievergunning.

### **Partij**

De persoon/rechtspersoon/ rechtspersonen die in deze procedure een aanmelding of inschrijving hebben ingediend.

### **Planning**

Het tijdsschema als beschreven in paragraaf 1.4.

### **Procedure**

Deze uitvraag, zie paragraaf 1.2.

### **PvE**

Het programma van eisen is een geschreven verzameling van eisen en wensen ten aanzien van deze opdracht. In het PvE zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten gedefinieerd.

### **TenderNed**

TenderNed.nl is een website opgezet in 2010 en wordt verzorgd door het Ministerie van Economische Zaken. Vanaf april 2013 is, als gevolg van de invoering van de Aanbestedingswet 2012, het gebruik ervan verplicht voor het publiceren van aanbestedingen door overheidsdiensten en -ondernemingen.

**Werkruimten**

De ruimte waarin de sekswerker zijn / haar werkzaamheden uitvoert, inclusief de benodigde kantoren voor de exploitanten (zie ook PvE).

# 1 Beschrijving opdracht

## 1.1 Doel van de uitvraag

---

De gemeente is op zoek naar partijen die voor eigen rekening en risico een locatie willen huren van de gemeente, op deze locatie werkruimtes voor raamprostitutie willen bouwen en deze werkruimtes willen verhuren aan partijen met een APV exploitatievergunning óf deze werkruimtes zelf willen exploiteren op basis van een APV exploitatievergunning. Het betreft een locatie nabij het Zandpad.

## 1.2 Opzet van de uitvraag tender

---

Deze uitvraag betreft een op maat gemaakte procedure voor het selecteren van één of meerdere investeerders, hierna genoemd 'de procedure'. Deze procedure is nadrukkelijk geen aanbestedingsprocedure in de zin van bijvoorbeeld de Aanbestedingswet 2012 of het ARW 2012 of enig andere wettelijke of veel gebruikte standaard.

In hoofdstuk 2 is een uitgebreide beschrijving opgenomen van de te volgen stappen en voorwaarden geldend voor deze procedure

De gemeente houdt zich uitdrukkelijk het recht voor deze procedure te stoppen zonder tot gunning van de opdracht over te gaan.

## 1.3 De opdracht

---

De gemeente wil een nieuwe, aantrekkelijke plek maken voor raamprostitutie waar de sekswerkers veilig, zelfstandig en in vrijheid hun beroep kunnen uitoefenen. Een plek waar gewerkt wordt met betrouwbare, serieuze en bonafide ondernemers in de hele keten. En een raamprostitutie met een transparante en duurzame bedrijfsvoering. Zowel gemeente, investeerder, exploitant als de sekswerker zelf leveren hier een bijdrage aan.

De gemeenteraad heeft op 10 april 2014 besloten dat deze locatie wordt ontwikkeld in de nabijheid van het Zandpad, en dat hier maximaal 162 werkruimten<sup>1</sup> kunnen komen. Om dit mogelijk te maken wil de gemeente investeerders contracteren die de bouw van de gehele of gedeeltelijke locatie financieren en realiseren en vervolgens verhuren aan partijen die een APV exploitatievergunning hebben of zelf een exploitatievergunning verkrijgen ten behoeve van raamprostitutie. Dit betekent ook dat de investeerder het definitief ontwerp van het bouwwerk maakt en de aanvraag voor een omgevingsvergunning indient. De contractering gebeurt via een huurovereenkomst grond en een overeenkomst afhankelijk recht van opstal.

De gemeente nodigt de investeerders en de exploitanten uit voor goed verhuur en beheer, in het belang van de sekswerkers, de veiligheid in de stad en met oog voor de omgeving. Er wordt toegewerkt naar een duurzame inrichting van de keten, met een transparante en duurzame bedrijfsvoering bij alle partijen. Zo wordt voorkomen dat misstanden uit het verleden (aan het oude Zandpad) zich herhalen. De exploitant vervult in die keten zijn maatschappelijke rol als het gaat over voorkomen van

---

<sup>1</sup> dit maximale aantal is vastgesteld in de APV

mensenhandel en uitbuiting. De investeerder draagt bij aan een duurzame inrichting van de keten en een goede inpassing in de omgeving.

Dit jaar wordt een aantal stappen tegelijk gezet om de nieuwe prostitutiezone dichterbij te brengen. Zo is een bestemmingsplanprocedure gestart om de juridische planologische kader te regelen. Ook is er een oproep uitgegaan naar exploitanten om zich te melden bij de gemeente als zij belangstelling hebben. Met omwonenden zijn gesprekken om goed omgevingsbeheer in te richten, om overlast zoveel mogelijk te voorkomen.

Volgens de huidige plannen, kunnen de eerste werkruimten in 2017 open gaan. In de bijlage treft u de mijlpalenplanning aan.

Meer achtergrondinformatie treft u aan in de bijlage "Achtergrondinformatie herontwikkeling Zandpad"

#### 1.4 Planning

Deze procedure is onderverdeeld in een aantal fasen, de planning van deze fasen ziet er als volgt uit. De gemeente zal zich inspannen om deze planning zo nauwkeurig mogelijk aan te houden, dit kan echter niet worden gegarandeerd. Bij de inschrijvingsleidraad (fase 3) wordt de planning geactualiseerd.

Fasen	Data
<b>Fase 1 - openbare oproep</b>	
Openbare oproep aan partijen om zich te melden	13 mei 2015
Versturen Selectieleidraad aan geïnteresseerde partijen	13 mei 2015
Voorlichtingsbijeenkomst	20 mei 2015
Doorlopende mogelijkheid tot het stellen van vragen	tot en met 21 juni 2015
Overzicht van alle gestelde vragen en antwoorden wordt gepubliceerd	23 juni 2015
Uiterste datum en tijd voor het indienen van voorstellen / aanmelden	30 juni 12.00 uur
<b>Fase 2 - selectie</b>	
Versturen uitnodiging met datum en tijd aan niet afgevalen partijen voor houden van een presentatie.	1 juli 2015
Presentaties geïnteresseerde partijen	7 juli 2015
Evaluatie ingediende plannen en gehouden presentaties	8 t/m 10 juli 2015
Bekendmaking voorlopige shortlist	10 juli 2015
Afloop bezwaartermijn	31 juli 2015
Bekendmaking definitieve shortlist	31 juli 2015
<b>Fase 3 - dialoog periode</b>	
'Dialoog' periode. Ingediende plannen worden door partijen verder uitgewerkt en aangescherpt zodat een definitief bod kan worden uitgebracht. Versturen Inschrijfleidraad.	31 juli tot 7 oktober 2015
Doorlopende mogelijkheid tot het stellen van vragen	tot 2 oktober 2015
Overzicht van alle gestelde vragen en antwoorden wordt aan partijen verzonden	uiterste datum 6 oktober 2015
Uiterste datum en tijd voor het indienen van definitief bod en inschrijving	12 oktober 2015 - 11:00 uur
<b>Fase 4 - beoordeling en (voorlopige)gunning</b>	
Beoordeling inschrijvingen	12 oktober - 28 oktober 2015
Bekendmaking voorlopige gunning	28 oktober 2015

Afloop bezwaartermijn	17 november 2015
<b>Fase 5 - Verificatie, BIBOB en definitieve gunning</b>	
Verificatie	tot 25 november 2015
BIBOB procedure n.b.: de doorlooptijd van de BIBOB procedure is o.a. afhankelijk van de kwaliteit van de aangeleverde stukken en de doorlooptijd bij het landelijk bureau BIBOB.	tot 24 februari 2016
Definitieve gunning	24 februari 2016

## 2 Beschrijving procedure

### 2.1 Fase 1 – openbare oproep

---

De gemeente heeft op 13 mei 2015 een oproep geplaatst op [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl) met de mededeling dat zij op zoek is naar investeerders voor het financieren en bouwen van een locatie ten behoeve van raamprostitutie nabij het Zandpad in de stad Utrecht. Alle partijen die zich naar aanleiding van deze oproep hebben gemeld, hebben deze selectieleidraad ontvangen. Daarnaast hebben partijen waarvan de gemeente weet dat zij interesse hebben in deze opdracht deze selectieleidraad ontvangen zonder dat zij zich hebben aangemeld.

Alle partijen die in het bezit zijn van deze selectieleidraad kunnen doorlopend vragen stellen en/of opmerkingen maken over deze selectieleidraad en/of de procedure.

U kunt uw vragen en/of opmerkingen **doorlopend** via de tab 'vragen over de aanbesteding' op TenderNed stellen aan de gemeente. Gestelde vragen kunnen doorlopend worden beantwoord en worden geanonimiseerd aan alle geregistreerde geïnteresseerde partijen beschikbaar gesteld.

Uiterlijk zes dagen vóór de uiterste datum van indienen van de aanmeldingen stelt de gemeente 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 moet u beschouwen als een integraal onderdeel van deze selectieleidraad.

De gemeente garandeert niet dat vragen die worden gesteld nadat de Nota van Inlichtingen is gegenereerd worden beantwoord. Na deze informatieronde worden de geschiktheidseisen met bijbehorende documenten definitief vastgesteld.

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

Partijen verklaren door het indienen van een aanmelding onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de procedure en beoordelingsmethodiek. De aanmeldingen alle verdere communicatie, met inbegrip van de communicatie die gedurende de looptijd van de overeenkomst vereist is, geschiedt in de Nederlandse taal.

### 2.2 Voorlichtingsbijeenkomst procedure

---

Op woensdag 20 mei wordt speciaal voor deze procedure een voorlichtingsbijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze voorlichtingsbijeenkomst zal de gemeente toelichting geven over deze procedure, het gebruik van [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl) en de BIBOB procedure.

U hoeft zich voor deze voorlichtingsbijeenkomst niet apart in te schrijven. Indien u deze voorlichtingsbijeenkomst wil bijwonen kunt u zich op 20 mei om 09:30 melden bij de receptie van het Stadhuis in Utrecht, Korte Minrebroederstraat 2 te Utrecht

Inhoudelijke vragen over deze procedure kunnen tijdens deze voorlichtingsbijeenkomst NIET worden gesteld. Voor vragen over de inhoud, zie 2.1

Partijen die in aanmerking willen komen voor een opdracht moeten uiterlijk voor de in paragraaf 1.4 genoemde datum en tijd via TenderNed een aanmelding in te dienen. Invulformulieren die u bij uw aanmelding moet uploaden zijn ter beschikking 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 dan het versienummer aan. Let er op dat u, vlak voor u uw aanmelding indient, controleert dat u de laatste versie van de formulieren gebruikt.

Aanmeldingen die op een andere wijze binnenkomen, bijvoorbeeld via e-mail, fax of persoonlijk overhandigd, accepteert de gemeente **niet**.

U voegt uw antwoord op elke door de gemeente gestelde vraag (rechtstreeks of middels een document) direct toe bij de betreffende eis in TenderNed. Documenten die niet direct aan een eis of selectie criterium te koppelen zijn kunt u uploaden bij de tab 'documenten'.

Uw aanmelding bestaat uit 2 delen:

1. Een vragenlijst antecedenten en een Eigenverklaring (in TenderNed te vinden onder 'eisen')
2. Korte uitwerking van uw plan en aanbod, zoals nader omschreven in 2.3.2

**U gaat bij het uploaden van uw aanmelding akkoord met alle gestelde eisen zoals beschreven in dit document en bijbehorende documenten en u verklaart dat u de opdracht zoals beschreven in 1.3 kunt en wilt uitvoeren.**

### 2.3.1 Wijze van indienen van de aanmelding

#### Indienen van de Aanmeldingen

Aanmeldingen dienen op de juiste wijze vóór de aangegeven tijd op de sluitingsdatum via TenderNed te worden geüpload en in de kluis geplaatst te worden. Na deze datum en dit tijdstip zal het niet langer mogelijk zijn 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 de verantwoordelijkheid van de inschrijver.

#### 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 beoordelingsprocedure. Het beoordelingsteam behandelt de aanmeldingen vertrouwelijk.

Nadere informatie over het werken met TenderNed is opgenomen in een brochure:

[http://www.TenderNed.nl/sites/default/files/In%20zes%20stappen%20digitaal%20inschrijven%20op%20Overheidsopdrachten%20via%20TenderNed\\_0.pdf](http://www.TenderNed.nl/sites/default/files/In%20zes%20stappen%20digitaal%20inschrijven%20op%20Overheidsopdrachten%20via%20TenderNed_0.pdf).

Ook is een uitgebreide handleiding beschikbaar via:

[http://www.TenderNed.nl/egids/handleiding/handleiding\\_ondernemers](http://www.TenderNed.nl/egids/handleiding/handleiding_ondernemers).

### **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](http://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 eerst te registreren als onderneming op [www.TenderNed.nl](http://www.TenderNed.nl), dit proces kan meerdere dagen duren.

Vanaf 20 december 2014 heeft u eHerkenning nodig om een onderneming te registreren in TenderNed! eHerkenning is te vergelijken met DigiD voor particulieren.

In het Stappenplan Digitaal Inschrijven op overheidsopdrachten via TenderNed vindt u meer informatie. Voor ondernemingen die al geregistreerd zijn is eHerkenning verplicht vanaf 1 juli 2015.

### **2.3.2 Beoordeling**

#### **Beoordeling van de antecedenten vragenlijst en Eigen Verklaring**

Aan de hand van de antecedenten vragenlijst en het ondertekende document 'Eigen Verklaring', wordt geconstateerd of u voldoet aan de in die verklaring genoemde geschiktheidseisen.

Met de ondertekening van de Eigen Verklaring verklaart u dat op uw onderneming, of een bestuurder ervan, in de vier jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van de aanmelding geen van de gevallen van toepassing is zoals opgesomd in de Eigen Verklaring. Indien u de Eigen Verklaring niet heeft ondertekend of ten onrechte heeft ondertekend, kan de gemeente Utrecht u uitsluiten van deze procedure.

Indien u zich heeft aangemeld als combinatie, dan dient deze combinatie ook aan de inschrijving te doen. Gedurende de procedure mag het aantal combinanten alleen na schriftelijke toestemming van de gemeente Utrecht worden aangevuld of teruggebracht. Hieraan mag de gemeente voorwaarden verbinden. Indien u niet heeft aangemeld als combinant, mag u enkel na schriftelijke toestemming van de gemeente (alsnog) een combinant toevoegen. Hieraan mag de gemeente voorwaarden verbinden.

Bij het uitvoeren van de overeenkomst kunt u slechts na schriftelijke toestemming van de gemeente gebruik maken van de diensten van derden, zoals onderaannemers. Aan de toestemming kan de gemeente voorwaarden verbinden.

Het is voor de gemeente van groot belang dat alleen partijen voor de gunning van de opdracht in aanmerking komen die bijdragen aan de doelstelling dat er sprake moet zijn schone en transparante raamprostitutie.

De gemeente zal daarom in een latere fase (fase 5) van deze procedure gebruik maken van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (hierna: Wet BIBOB).

Het is voor de gemeente van groot belang dat alleen partijen aan de selectieprocedure deelnemen zonder bezwaarlijke antecedenten. Om te voorkomen dat partijen ten onrechte meedoen aan de procedure zal middels een korte vragenlijst antecedenten worden gevraagd naar enkele gegevens omtrent een (strafrechtelijk) verleden en financiële stabiliteit. Aan de hand van de verstrekte antwoorden kan de gemeente nadere inlichtingen vragen van de aangemelde partij. Uitsluiting vindt plaats indien wordt vastgesteld:

- dat een partij die zich aanmeldt op een anders dan op verzoek van de vergunninghouder ingetrokken vergunning voor horecabedrijf of seksinrichting is vermeld;

- dat een partij die zich aanmeldt of zijn medewerkers in de afgelopen 5 jaar strafrechtelijk veroordeeld zijn voor een ernstig feit vermeld in artikel 3:5 lid 2 van de APV van Utrecht;
- dat aangemelde partij geen nadere inlichtingen verschaft naar aanleiding van de door de gemeente gestelde vragen.

De juistheid van de gegeven antwoorden en de nader verstrekte inlichtingen kan worden beoordeeld door middel van het in fase 5 te houden BIBOB onderzoek indien de aangemelde partij in deze fase een bod uitbrengt. Bij gebleken onjuistheid in de verstrekte gegevens kan de aangemelde/ingeschreven partij alsdan alsnog worden uitgesloten.

### **Beoordeling van de presentatie**

Alle partijen die na beoordeling van de vragenlijst antecedenten, APV toets en de Eigen Verklaring niet zijn afgevallen, worden in de gelegenheid gesteld om een presentatie te houden over hun visie op de bouwopgave en over hoe zij de investering zullen gaan aanpakken. Van partijen wordt verwacht dat hun aanmelding een inhoudelijke uitwerking van de onderstaande beoordelingscriteria bevat. Tijdens de te houden presentatie moet deze uitwerking uitgebreider worden toegelicht en in detail op de diverse aspecten van de beoordelingscriteria worden ingegaan.

### **Beoordelingscriterium 1 – Investing en relatie met exploitanten en sekswerkers**

Geef in uw aanmelding aan op welke wijze u invulling geeft aan uw plannen, uw investering en hoe u vorm gaat geven aan de relatie met de diverse betrokkenen. In uw plan van aanpak komen in ieder geval de volgende aspecten terug:

- Geef aan of en hoe u gaat samenwerken met de exploitanten. U geeft aan of u zelf als exploitant gaat opereren, of u met één exploitant wil gaan samenwerken of dat u dat met meerdere wil doen. Geef aan waarom u deze keuze maakt.
  - Indien u zelf optreedt als exploitant: beschrijf wat u er aan doet om te zorgen dat uw bedrijfsvoering bijdraagt aan het streven van de gemeente om te zorgen voor schone en transparant prostitutie. U beschrijft de risico's die u hierbij ziet en welke beheersmaatregelen u treft om de risico's te minimaliseren.
  - Indien u met één of meerdere exploitanten gaat samenwerken: geef aan hoe u de relatie met de exploitant(en) vorm geeft en wat u er aan doet om te zorgen dat uw relatie met de exploitanten bijdraagt aan het streven van de gemeente om te zorgen voor schone en transparant prostitutie. U beschrijft de risico's die u hierbij ziet en wat welke beheersmaatregelen u treft om de risico's te minimaliseren.
- Het is de wens van de gemeente om ZZP-ers te faciliteren. Met ZZP-er wordt hier bedoeld een sekswerker die zelf een APV exploitatievergunning heeft en maximaal één werkruimte huurt. Geef aan of, en zo ja, hoe u aan deze wens tegemoet kan komen en hoe u ervoor gaat zorgen dat het aandeel van ZZP-ers als sekswerker-exploitant zo groot mogelijk is. Ook hierbij geeft u aan welke risico's u hierbij ziet en welke beheersmaatregelen u treft om de risico's te minimaliseren.

De gemeente Utrecht zal het gepresenteerde plan beoordelen naarmate het naar haar oordeel waarschijnlijker is dat het ingediende plan bijdraagt aan schone en transparante raamprostitutie. Uw inschrijving wordt beter beoordeeld naarmate het beoordelingsteam het waarschijnlijker acht dat uw gekozen aanpak het risico beperkt dat problemen bij één of meerdere exploitanten leiden tot verstoring van de gehele investering. Ook zal worden beoordeeld in hoeverre uw plan leidt tot een voor de gemeente beheersbare en controleerbare situatie.

Daarnaast zal aan de hand van de door u geschetste risico's worden beoordeeld of u naar de mening van de gemeente Utrecht een reëel beeld heeft van de opdracht en de risico's die daarbij horen en of u de geïdentificeerde risico's voldoende kan beheersen.

Naarmate u de risico's naar het oordeel van het beoordelingsteam concreter en realistischer kan benoemen en beheersen zal het plan beter worden beoordeeld.

Ten slotte zal in de beoordeling worden meegenomen of en hoe u tegemoet kan komen aan de wens van de gemeente om sekswerkers als ZZP-er-exploitanten te faciliteren. Naarmate u een hoger aandeel van ZZP-ers als exploitanten kan garanderen zal uw plan beter worden beoordeeld.

Voor het beschrijven van dit beoordelingscriterium gebruikt u maximaal 3500 woorden.

## **Beoordelingscriterium 2- Ontwerp en bouw**

Dit beoordelingscriterium bestaat uit 2 delen.

Het eerste deel gaat over de esthetische uitstraling, de benutting van de ruimte, de inpassing in de bestaande omgeving en de relatie met omwonenden.

Het tweede deel gaat over het aantal te bouwen werkruimten, de eventuele bouwfaserings en eventuele samenwerking met andere investeerders. Beide delen wegen even zwaar bij de beoordeling van dit criterium.

### Deel 1:

Geef in uw aanmelding aan hoeveel werkruimten u in totaal gaat bouwen en hoe het te bouwen gebouw en de werkruimten er uit komen te zien. U geeft ook aan op welke manier het kantoor voor de exploitant wordt ingepast in de bestaande ruimte en hoe u omgaat met aanvullende functies zoals een kitchenette/wasserette en of ontmoetingsruimte voor sekswerkers.

Het beoordelingsteam moet een impressie kunnen krijgen van de esthetische uitstraling van het gebouw, de bouwkundige technische eigenschappen van het gebouw en de inpassing hiervan in de openbare ruimte. Het beoordelingsteam moet in ieder geval inzicht krijgen in de volgende aspecten:

- Hoe komt u tot uw ontwerp?
- Ruimtelijke indeling. Hoe wordt omgegaan met de beschikbare ruimte?
- Hoe zorgt u voor inpassing in de bestaande omgeving?
- Hoe ziet de plattegrond van de werkruimte eruit?
- Welke materialen worden gebruikt? Welke kleuren?
- Welke (bouwkundige) maatregelen en faciliteiten biedt u om te voldoen aan de eis dat er voor de sekswerkers een zo'n prettig en veilig mogelijk klimaat wordt geschapen?
- Hoe garandeert u dat het gebouw voldoet aan de eisen van het Programma van Eisen?
- Hoe betreft u de omwonenden bij het ontwerp van het gebouw en de realisatie daarvan?

Het beoordelingsteam beoordeelt het schetsontwerp van het gebouw op uitstraling, esthetiek, bouwkundige kwaliteit en inpassing in de omgeving. Naarmate dit naar oordeel van het beoordelingsteam beter past in de bestaande omgeving wordt het ontwerp beter beoordeeld. Daarnaast wordt beoordeeld in hoeverre er door de partij rekening wordt gehouden met het comfort en de werkomstandigheden van de sekswerkers en hoe men ervoor zorgt dat het draagvlak en dialoog met de omwonenden zo hoog mogelijk blijft. Naarmate de kans groter is dat het comfort en draagvlak hoger zijn wordt het plan beter beoordeeld.

### Deel 2:

De gemeente wil dat er maximaal 162 werkruimten worden gerealiseerd inclusief kantoorruimte voor de exploitant(en). Geef aan hoeveel werkruimten u gaat bouwen. Het te bouwen aantal dient minimaal 10 werkruimten te zijn, bij de bouw van meer dan 10 werkruimten moet dit steeds een veelvoud van 10 te zijn dan wel eenmalig 12. Per exploitant is 1 kantoorruimte verplicht. Geef aan hoe u omgaat met een eventuele fasering van de bouw als u ervoor kiest om in uw voorstel niet het al door u aangeboden aantal in één keer te realiseren.

In het geval dat u kiest voor een aanbod van minder dan 162 werkruimten beschrijft u ook hoe u de samenwerking ziet met de andere investeerders in relatie tot de bouw van de reeds gegunde werkruimten. Beschrijf in dat geval hoe u omgaat met de volgende aspecten:

- Hoe u de beschikbare ruimte benut en hoe de burens daarop kunnen aansluiten?
- Hoe gaat u om met het ontwerp van uw bouwwerk wanneer blijkt dat u niet de eerste investeerder bent en pas kan bouwen na de eerste investeerder.

- Welke consequenties heeft dat voor uw ontwerp? Welke consequenties heeft dat voor de bouw van uw werkruimten?
- Geef aan welke risico's u ziet wanneer u met andere investeerders moet bouwen en hoe u deze risico's gaat beheersen.

Het beoordelingsteam zal uw plan in beter beoordelen naarmate u het aantal werkruimten (en kantoren) waarvoor u inschrijft gaat bouwen met bijbehorende faciliteiten binnen een zo kort mogelijke periode.

Indien u ervoor kiest om niet alle 162 werkruimten te bouwen zal uw plan beter worden beoordeeld naarmate u flexibeler kan omgaan met andere investeerders in relatie tot het ontwerp en de bouw van het gebouw, hierbij is de kans dat er een gebouw wordt gebouwd met een uniforme uitstraling zo groot mogelijk.

Daarnaast wordt uw plan beter beoordeeld naarmate naar het oordeel van het beoordelingsteam uw risico inschatting en getroffen beheersmaatregelen reëler en vollediger is.

### **Beoordelingscriterium 3 – Financiering en bod**

Geef aan hoe u de gemeente garandeert dat u per jaar minimaal € 635.000 (bij 162 werkruimten) gaat uitkeren aan de gemeente. Indien u minder dan 162 werkruimten gaat bouwen mag u dit bedrag naar rato aanpassen.

U overlegt bij uw aanmelding een business case over een periode van 15 jaar waarin minimaal de volgende onderdelen zijn opgenomen:

- Bouwkosten
- Exploitatiekosten
- Afdracht gemeente
- Overige kosten
- Geschatte opbrengsten
- Overige inkomsten
- Verwachte indexering van kosten en opbrengsten
- Financiering, financieringskosten en rendementen

Geef aan hoe u de bouw gaat financieren en welke partijen betrokken zijn bij de financiering. U dient zich ervan bewust te zijn dat ook de medefinanciers in de Bibob procedure worden betrokken. Geef aan welke risico's u ziet met betrekking tot de financiering van het gebouw en de exploitatie. ? Geef hierbij aan wat u doet om de risico's te beheersen bijv. het risico dat exploitatievergunningen kunnen worden verleend voor een locatie elders in de gemeente waar de bestemming raamprostitutie geldt.

Het beoordelingsteam zal de financiële onderbouwing, waarin alle onderdelen zijn opgenomen, beoordelen op realisme, haalbaarheid en duurzaamheid (houdt de business case stand over een langere periode).

Tevens zal uw business case beter worden beoordeeld naarmate:

- de kans dat de wijze van financiering bijdraagt aan schone en transparante raamprostitutie groter is en;
- de partij voorkomende risico's voldoende inzichtelijk heeft en afdoende heeft afgedekt en;
- de inschrijvende partij een reeds langer bestaande onderneming (of andere bedrijfsvoerende entiteit) is of gelieerd is aan een langer bestaande onderneming.

Beoordelingscriterium 1 weegt mee voor 20% in de beoordeling.

Beoordelingscriterium 2 weegt mee voor 30% procent in de beoordeling.

Beoordelingscriterium 3 weegt mee voor 50% procent in de beoordeling.

### ***Hoe worden de 3 selectiecriteria beoordeeld?***

#### ***Kwalitatieve selectiecriteria***

Indien de gemeente bij selectiecriteria vraagt naar niet kwantificeerbare gegevens, bijvoorbeeld een Plan van Aanpak, worden deze selectiecriteria gekwalificeerd als kwalitatieve selectiecriteria. Aan de hand van de verstrekte antwoorden/gegevens bij elk selectie criterium, beoordeelt het beoordelingsteam de mate waarin c.q. de wijze waarop de aanmelders voldoen aan het selectie criterium **ten opzichte van de aanmelder die het best wordt beoordeeld**. Het beoordelingsproces loopt als volgt:

Het beoordelingsteam bepaalt per selectie criterium eerst welke aanmelder ten opzichte van de andere aanmelder het beste wordt beoordeeld. Het beoordelingsteam kent deze aanmelder bij dat selectie criterium 100 punten toe.

Het beoordelingsteam kent vervolgens voor dat selectie criterium punten toe aan de overige aanmelder(s), op een schaal variërend van 100 punten tot 0 punten. Het aantal punten voor een overige aanmelder hangt af van de mate waarin de aanmelder minder wordt beoordeeld ten opzichte van de aanmelder die het best is beoordeeld.

Het is mogelijk dat meerdere aanmelders op een selectie criterium door het beoordelingsteam met een zelfde score worden beoordeeld.

#### ***Kwantitatieve selectiecriteria.***

Indien de gemeente bij selectiecriteria vraagt naar kwantificeerbare gegevens, bijvoorbeeld een prijs of andere getalswaarden, worden deze selectiecriteria gekwalificeerd als kwantitatieve selectiecriteria.

Bij deze kwantitatieve selectiecriteria bepaalt de gemeente de verdeling van punten voor de aanmelders als volgt:

Voor een selectie criterium waarin een lagere waarde beter beoordeeld wordt dan een hogere waarde krijgt de aanmelder met de laagst aangeboden waarde 100 punten. De overige aanmelders krijgen punten volgens de volgende formule:

$$\text{Punten} = 100 * (\text{laagst aangeboden prijs} / \text{prijs aanmelding}).$$

Voor de selectiecriteria waarin een hogere waarde beter beoordeeld wordt dan een lagere waarde krijgt de aanmelder met de hoogst aangeboden waarde 100 punten. De overige aanmelders krijgen punten volgens de volgende formule:

$$\text{Punten} = 100 * (\text{waarde aanmelding} / \text{hoogst aangeboden waarde}).$$

De door de berekening behaalde punten worden per selectie criterium afgerond op hele getallen. Bijvoorbeeld: 50,2 punten wordt afgerond naar 50 punten.

Het door het beoordelingsteam toebedeelde aantal punten (bij kwalitatieve selectiecriteria) of het berekende aantal punten (bij kwantitatieve 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 weefactor.

Door de scores van alle selectiecriteria bij elkaar op te tellen verkrijgt men de totaalscore. Op deze wijze ontstaat een rangorde, de eerste 8 partijen uit deze rangorde komen op de shortlist en worden uitgenodigd voor de 3<sup>e</sup> fase.

Indien uit het 2<sup>e</sup> beoordelingscriterium blijkt dat het voorlopige aanbod van alle partijen gezamenlijk op de shortlist onvoldoende is om het totaal van 162 werkruimten te kunnen bouwen, kan de shortlist worden uitgebreid met partijen die in eerste instantie niet op de shortlist zijn terecht gekomen. De gemeente kan vervolgens, in volgorde van de vastgestelde rangorde, partijen op de shortlist plaatsen net zolang totdat het totaal van 162 werkruimten is bereikt.

De aanmelders die (vooralsnog) niet in aanmerking komen voor fase 3, ontvangen een bericht voorzien van motivering via TenderNed. Voor deze aanmelders bestaat de in rechte op te komen tegen dit besluit door het aanhangig maken van een procedure in kort geding bij de Voorzieningenrechter in Utrecht. De termijn hiervoor is gesteld op twintig dagen 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 bovenstaande bezwaartermijn van twintig dagen geldt ook in het geval de gemeente besluit de procedure te staken. In dit laatste geval gaat de termijn in op het moment dat u via een bericht in TenderNed hierover geïnformeerd bent. Ook hier geldt dat dit een vervaltermijn is.

#### 2.4 Fase 3 – Dialoog periode

---

In deze fase worden de partijen die zijn toegelaten tot de shortlist uitgenodigd om hun ingediende (concept)plannen nader uit te werken om zo te komen tot een concreet plan en definitief bod. In deze fase gaat de gemeente met de partijen op de shortlist een dialoog aan om de gepresenteerde plannen te concretiseren.

De gemeente zal in deze fase een Infschrijfleidraad eschikbaar stellen met daarin minimale criteria waaraan het uiteindelijke bod en het uiteindelijke plan moet voldoen. Deze criteria worden mede bepaald door plannen van de shortlist partijen.

De gemeente zal er voor zorgen dat alle partijen voortdurend blijven beschikken over alle relevante informatie met betrekking tot de opdracht en zal er voor waken dat de minimum criteria voor alle partijen hetzelfde blijven.

#### 2.5 Fase 4 –Indienen inschrijving / gunning periode

---

Op de in paragraaf 1.4. genoemde dient u uw definitieve plan, ontwerp en bod in bij de gemeente Utrecht. Dit door een inschrijving in te dienen, wederom via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl)

Net zoals dat in fase 2 het geval was zal ook in deze beoordeling plaats vinden op basis van 3 beoordelingscriteria.

Gunningscriterium 1

***Investing en relatie met exploitanten en sekswerkers***

Gunningscriterium 2

***Ontwerp & bouw***

Gunningscriterium 3

***Financiering en bod***

Op het moment van schrijven van deze selectieleidraad is het niet mogelijk om een gedetailleerde beschrijving van deze gunningscriteria op te nemen, met name omdat de exacte formulering mede afhankelijk is van de input van de shortlistpartijen.

Wel kan in deze fase worden aangegeven dat de waarde van het 3<sup>e</sup> gunningscriterium in de totale beoordeling een gewicht van 50% zal hebben. Voor dit criterium geldt dat hoe hoger het bod is, hoe beter dat bod zal worden beoordeeld.

Het beoordelingsteam zal na beoordeling van de gunningscriteria een rangorde opstellen, op dezelfde wijze zoals dat in fase 2 is gebeurd. Dit zal resulteren in een rangorde waar na aan de nummer 1 in deze rangorde de opdracht voorlopig wordt gegund.

Mocht de situatie zich voordoen dat na de beoordeling van de gunningscriteria de partij die als eerste is geëindigd niet alle 162 werkruimten wil bouwen dan blijven er nog delen over. Voor het gunnen van het resterende deel/de resterende delen worden alle andere partijen die in fase 4 een inschrijving hebben ingediend uitgenodigd om een nieuw bod uit te brengen voor het dan resterende aantal te bouwen werkruimten. De resterende partijen zullen dan de kans krijgen om op alle drie de gunningscriteria een nieuwe voorstel in te dienen. Mochten na deze offerteronde nog steeds niet alle 162 werkruimten verdeeld zijn dan kan de gemeente dit proces herhalen net zolang tot er investeerders zijn gevonden voor alle 162 of tot investeerders afzien van verdere deelname.

## 2.6 Fase 5 –Verificatie en BIBOB

---

### 2.6.1 Procedure van verificatie

Het beoordelingsteam stelt ter voorbereiding op de verificatie vast op welke punten de door de inschrijver met de hoogste totaalscore geleverde informatie geverifieerd moet worden, c.q. welke documenten of nadere informatie de inschrijver ter tafel moet leggen. Tevens wordt vastgesteld welke vragen nog opheldering behoeven en welke punten nog afgestemd moeten worden, kortom op welke punten in de verificatiebespreking nog nader ingegaan moet worden.

Blijkt tijdens de bespreking met de inschrijver dat in de inschrijving onjuiste informatie is verstrekt of dat op andere punten onoverkomelijke bezwaren bestaan, dan zal de betreffende inschrijver alsnog afvallen omdat er dan geen overeenstemming is bereikt over de te sluiten huurovereenkomst. Gevallen als deze zullen de volgende consequenties hebben:

- In geval blijkt dat een inschrijving ongeldig verklaard had moeten worden, maar dit niet gebeurd is, zal in dat geval besloten worden de procedure uit 2.5 opnieuw te doorlopen (met de inschrijvers die niet reeds eerder af zijn gevallen in fase 2 en zonder de alsnog ongeldig verklaarde inschrijving);
- In het geval van het afvallen van een inschrijver wegens andere redenen dan ongeldigheid zal een bespreking met de als tweede geëindigde inschrijver belegd worden.

Geen van deze opties sluit de mogelijkheid voor de gemeente uit om te beslissen de gehele procedure te stoppen.

### 2.6.2. Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Bibob)

Direct na de verificatie, wanneer alle (contract)documenten definitief zijn opgemaakt, start de Bibob procedure met als startpunt het door de inschrijver ingediende lijst Antecedenen Functionarissen en Eigen Verklaring.

De gemeente kan vóór de gunning van overheidsopdrachten de achtergrond van een bedrijf of persoon onderzoeken via de Bibob procedure. Als er sprake is van criminele antecedenten kan de gemeente weigeren om met een bedrijf in zee te gaan of besluiten de relatie te verbreken. Zo wordt voorkomen

dat de overheid ongewild criminaliteit faciliteert. Bij het onderzoek naar de achtergrond van het betreffende onderneming kan de gemeente zich laten adviseren door het Landelijk Bureau Bibob. Het college heeft besloten de Bibob procedure toe te passen op deze tender.

#### Verloop Bibob procedure

Op basis van de door de ondernemer ingediende stukken wordt het Bibob onderzoek gestart door de gemeente voor de inschrijvers die als eerste en tweede zijn geplaatst in de rangorde zoals beschreven in de vorige paragraaf. Het onderzoek bestaat doorgaans uit gesprekken met de ondernemer en raadpleging van bronnen. De ondernemer dient desgevraagd voortvarend aanvullende informatie aan te leveren.

Gemeente, beoordeelt de informatie. Wanneer er voldoende informatie aanwezig wordt direct advies uitgebracht aan het college. Indien niet alle benodigde informatie beschikbaar is, kan aanvullend nog het advies van het Landelijk Bureau Bibob worden gevraagd.

Blijkt tijdens het Bibob onderzoek van één of meer andere feiten of omstandigheden die grond kunnen zijn voor uitsluiting van een partij dan wordt het Bibob onderzoek gestaakt.

Het college neemt om basis van het Bibob advies (inclusief het eventuele advies van het landelijk bureau BIBOB) het besluit om al dan niet de overeenkomst met de inschrijver aan te gaan. Bij een negatief besluit wordt met deze inschrijver geen definitieve overeenkomst aangegaan .