



Gemeente Utrecht

Concept Gunningsleidraad
'Ontwikkeling Het Nieuwe Zandpad'

Kenmerk 7272791

d.d. 14 september 2020

Gemeente Utrecht

Postadres Postbus 10080, 3505 AB Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Beschrijving opgave	5
1.1 Doel en scope van de tender	5
1.2 Fase van de tenderprocedure	6
1.3 Planning	6
2. Eisen aan de opgave en procedure	8
2.1 Eisen aan de opgave	8
2.2 Aanvullingen op document de (Ruimtelijke en Technische) Uitgangspunten Prostitutiezone	8
2.3 Werven via internet	10
2.4 Gefaseerd bouwen in relatie tot de te sluiten huurovereenkomst	10
2.5 Samenstelling van uw bieding	11
2.6 Eisen aan de procedure	12
3. Beoordelingscriteria	13
3.1 Beoordelingscriteria	13
3.2 Deel 1. Beoordelingscriteria met betrekking tot kwaliteit	13
3.3 Deel 2. Beoordelingscriteria met betrekking tot financiële bieding	17
4. Beschrijving inschrijvingsprocedure	18
4.1 Informatiefase	18
4.2 Voorbereiding inschrijving	18
4.3 Wijze van indienen van de inschrijving	18
4.4 De inschrijving	19
4.5 Overige bepalingen	19
4.6 Opzet van de tenderprocedure	20
5. Beschrijving beoordelingsprocedure	21
5.1 Algemeen	21
5.2 Beoordelingsprocedure	21
6. Uitwerkingsfase na voorlopige gunning	25
6.1 Verificatiebespreking en afstemming	25
6.2 Ontvankelijke aanvraag exploitatievergunning – inclusief bedrijfsplan	26
6.3 Afstemming en uitwerking ontwerp	27
6.4 Toetsing Ontwerp	27
6.5 Afstemming over samenwerking op de prostitutiezone	27
6.6 Ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning	28
6.7 Inrichten van het bouwproces	29
7. Bibob-onderzoek	30

7.1	Procedure aanleveren aanvullende gegevens en antwoorden	30
7.2	Onderzoek	31
7.3	Gefaseerde bouw op kavel	31
7.4	Uitkomst Bibob-onderzoeken	31
7.5	Herstelbaarheid	31
8.	Definitieve gunning en afronding tender	33
8.1	Definitieve gunning	33
8.2	Afronding Tenderprocedure	33

Let op: De aanmeldingsleidraad en de gunningsleidraad plus bijlagen die zijn geplaatst in TenderNed maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze tender.

Bijlagen Aanmeldingsleidraad:

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. 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
8. Handhavingsstrategie Seksinrichtingen – sanctiestrategie GU

Bijlagen Gunning leidraad:

1. Concept Huurovereenkomst inclusief huurafhankelijk opstalrecht (Harvo)
2. Concept verkavelingstekeningen (als pdf en dwg bestand)
3. Concept verhuurtekening

Overige documenten die via TenderNed aan u worden toegezonden zijn:

4. Checklist inschrijving
5. Prijzenblad
6. Overzicht financieringsstructuur
7. Aanvraagformulier Exploitatievergunning Seksinrichting of Escortbedrijf
8. Sonderingsonderzoek d.d. 17-10-2016
9. Saneringsonderzoek (BUS)-evaluatie d.d. 5-12-2016
10. Luchtkwaliteits onderzoek d.d. 27-04-2014
11. Archeologisch onderzoek d.d. 27-08-2014
12. Overzicht kabels en leidingen 27-08-2020
13. Verkennend bodemonderzoek 'Het Nieuwe Zandpad' in Utrecht d.d. 6-04-2020

NB: de definitieve verkavelings- en verhuurtekening 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.

NB: de geldende versie van het aanvraagformulier kunt u vinden in het onlineloket van onze [website](#).

GEHEEM

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, 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 zijn:

- 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) geldt hiervoor als basis;
- c. Tegengaan van misstanden en beschermen van het woon- en leefklimaat. Zie bijlage 7 vigerende Beleidsregel voor de bepaling van de vergunningplicht voor seksinrichtingen (18-05-2015) van de aanmeldingsleidraad.

Deze tender ziet 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 kavel¹.

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-exploitatievergunning², óf
 - o zelf willen exploiteren op basis van een aan hen verleende APV-exploitatievergunning met een maximum van 32 werkruimten; ³ en

¹ "We kiezen voor gefaseerde bouw. We starten met een tender voor 96 ramen/ruimten. Pas als de prostitutiezone volledig benut wordt en [uit een onafhankelijk onderzoek] blijkt dat er sprake is van een zo schoon en veilig mogelijke situatie zoeken we een ontwikkelaar/exploitant voor de overige 32. De zittende ontwikkelaar(-s) krijgt dan als eerste de mogelijkheid de uitbreiding erbij te nemen." (Het nieuwe Zandpad – een vernieuwende aanpak – juni 2019)

² De APV bevat een nachtsluiting. Gedurende de periode van de nachtsluiting mag het Nieuwe Zandpad niet meer in bedrijf zijn. Dit betekent dat er geen klanten meer in de werkruimtes aanwezig mogen zijn.

³ 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

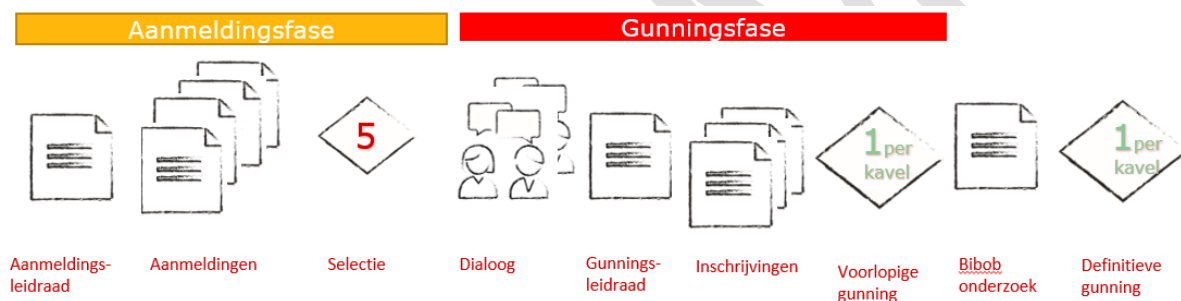
- de werkruimten zodanig willen onderhouden dat de werkruimten geschikt zijn en blijven voor schone en veilige raamprostitutiedoeleinden.

De opgave is opgedeeld in drie nagenoeg gelijke kavels.

De concept verkavelingstekening is bijgevoegd als bijlage. Daarnaast treft u in bijlagen een concept verhuurtekening aan waarop de te huren kavels zijn aangegeven. De gemeente wil in principe per kavel één huurovereenkomst afsluiten. De beoordelingscriteria zijn opgenomen in hoofdstuk 3 de wijze van beoordelen is omschreven in hoofdstuk 3.

1.2 Fase van de tenderprocedure

De tender verloopt in twee fases, de aanmeldingsfase en de gunningsfase. Deze gunningsleidraad behoort bij de tweede fase, de gunningsfase.



1.3 Planning

In onderstaande tabel is de planning voor de gunningsfase opgenomen. Een toelichting op de verschillende stappen zoals de nota van inlichtingen treft u in hoofdstuk 4. De wijze waarop de biedingen beoordeeld worden is opgenomen in hoofdstuk 5.

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.

Gunningsfase	Data
Publiceren definitieve gunningsleidraad	Woensdag 7 oktober 2020
Uiterste datum aanvragen nadere inlichtingen	Maandag 19 oktober 2020 9:00 uur
Beschikbaar stellen nota van inlichtingen	Vrijdag 6 november 2020
Uiterste datum voor indienen biedingen	Vrijdag 27 november 2020 12:00 uur

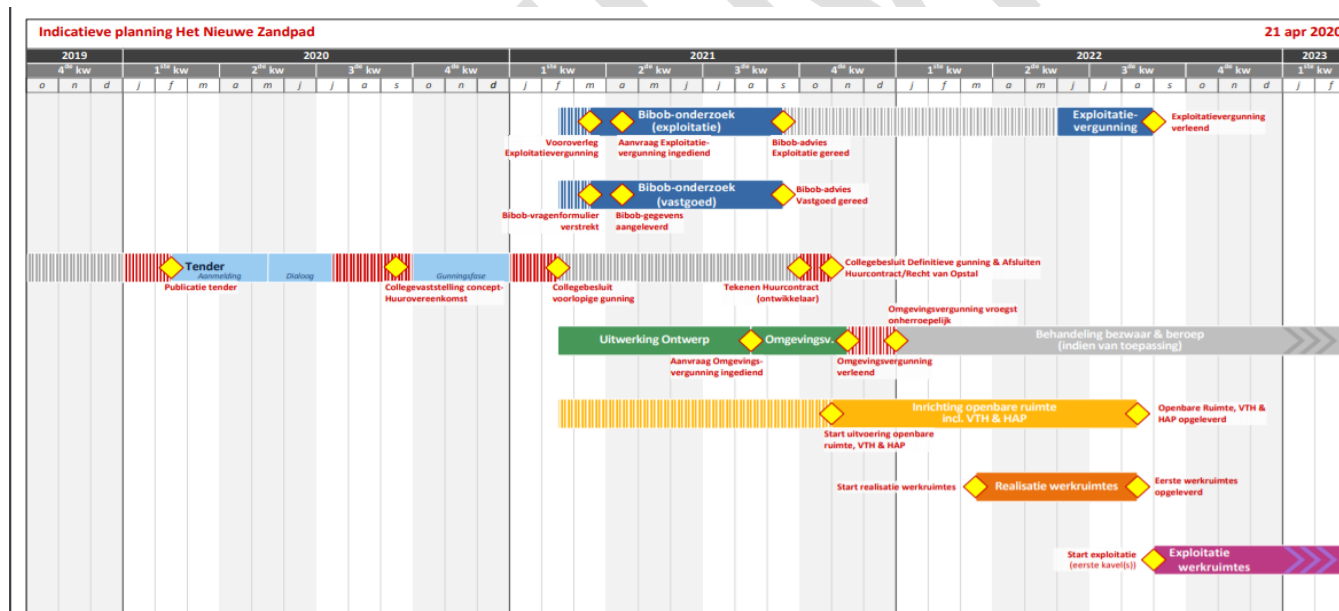
verleend voor een periode van 3 jaar. Mocht Huurder meerdere kavels huren op het Nieuwe Zandpad dan geldt dat Huurder niet mag optreden als Exploitant.

Presentatie	Donderdag 10 december 2020
Bekendmaking voorlopige gunningsbeslissing	Woensdag 10 februari 2021
Einde verzetstermijn	Woensdag 3 maart 2021

In onderstaande tabel is de indicatieve planning opgenomen voor de fase na voorlopige gunning (de 'uitwerkingsfase'). De omschrijving van deze fase is opgenomen in hoofdstuk 6

Uitwerkingsfase	Data
Bibob – onderzoek	Maart t/m– september 2021
1ste Afstemmingsoverleg	Maart 2021
Ontwerpfase voorlopig ontwerp en definitief ontwerp	Februari t/m augustus 2021
Ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning	Augustus 2021
Tekenen definitieve Huurovereenkomst door huurder(s)	September/Oktober 2021
Besluit omtrent Definitieve Gunning	Oktober 2021
Tekenen Huurovereenkomst door gemeente	Oktober 2021

Volgens de huidige planning kunnen de eerste werkruimten opengaan vanaf einde zomer 2022.



2. Eisen aan de opgave en procedure

De gemeente heeft eisen aan de procedure en de opgave geformuleerd in de aanmeldleidraad en deze gunningsleidraad en bijlagen.

2.1 Eisen aan de opgave

Door het indienen van uw inschrijving verklaart u onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de eisen zoals opgenomen in de aanmeldings- en gunningsleidraad. De bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze leidraden. U heeft kennis genomen van onderstaande documenten en u bent er voor verantwoordelijk dat uw uitgebrachte bieding in ieder geval voldoet aan.

- De relevante regelgeving waaronder in ieder geval:
 - De Algemene Plaatselijke Verordening
 - Handhavingsstrategie Seksinrichtingen – Sanctiestrategie GU
- De ruimtelijke kaders zoals
 - Het Bestemmingsplan
 - Nieuwe Zandpad: Ruimtelijke en Technische) uitgangspunten Prostitutiezone bij Tender 2020
 - Definitief Ontwerp Herinrichting het Nieuwe Zandpad incl. het Nieuwe Zandpad DO rapportage.
 - De uitgifte en verhuurtekeningen
- De juridische kaders zoals
 - De huurovereenkomst inclusief huurafhankelijk opstalrecht
 - De aanmeldings- en gunningsleidraad

U stemt onvoorwaardelijk in met de voorwaarden zoals opgenomen in de concept huurovereenkomst. Wanneer uw bieding niet voldoet aan één van deze uitgangspunten kan de gemeente uw bieding terzijde leggen.

Uw bieding dient onvoorwaardelijk te zijn en is onherroepelijk tot aan de definitieve gunning. U dient in uw aanbieding derhalve aan te tonen over afdoende financiële middelen te kunnen beschikken. Wanneer dit onvoldoende uit uw bieding blijkt kan de gemeente uw bieding terzijde leggen.

De gemeente merkt op dat uw plannen gedurende de beoordelingsfase van deze tenderprocedure niet publiekrechtelijk getoetst worden, op moment van indienen van de aanvragen voor de benodigde vergunningen zal deze publiekrechtelijke toetsing plaatsvinden, de gemeente behoudt daarbij al haar publiekrechtelijke bevoegdheden.

2.2 Aanvullingen op document de (Ruimtelijke en Technische) Uitgangspunten Prostitutiezone

De 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. Ten opzichte van dit document zijn in de aanmeldingsleidraad een aantal uitgangspunten aangepast. Ook naar aanleiding van de dialoogronde zijn er uitgangspunten gewijzigd. In deze paragraaf staan alle aanvullingen en wijzigingen ten opzichte van bovengenoemde document.

- Tussen het bouwvlak en het terrein van HDSR wordt nagenoeg over de hele lengte een onderhoudspad van 1.0 m breed aangelegd⁴. 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.
- Vanaf het onderhoudspad is het toegestaan onderhoud te plegen in de technische ruimten⁵. Dit betekent dat er vanaf het onderhoudspad toegangsdeuren worden gerealiseerd. Het is alleen mogelijk onder voorwaarde dat:
 - Er geen opening is naar de werkruimten van de sekswerkers; er een stevige wand wordt aangelegd tussen de werkruimte en technische ruimten.
 - De deuren langs het onderhoudspad opgaan in het gevelbeeld van de achterwand en geen ramen bevatten.
 - Het onderhoud aan de installaties van tevoren wordt gemeld bij de gemeente; er zal een sleutelcode moeten worden aangevraagd.
- Kavel 1 heeft een onderbreking waarop geen werkruimte gerealiseerd kan worden, omdat hiervoor aanpalende beperkingen gelden. De onderbreking kan gebruikt worden voor bijvoorbeeld vuilopslag, 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.
- Voor alle drie de kavels geldt dat er een mogelijkheid is om extra m² te huren. Per kavel geldt een maximum van 58 m². Als de exploitant het geen probleem vindt dat de VTH ongeveer halverwege de eerste kavel wordt gesitueerd is dit mogelijk bij kavel 1. Van belang is dat de VTH post op een plek wordt gesitueerd dat VTH zicht heeft op de entree van de Prostitutiezone. De locatie van de VTH post wordt na akkoord van de gemeente (VTH) bepaald.
- In het ontwerp van een straat dient er een rooilijn te worden aangehouden, zodat geen onoverzichtelijke hoekjes ontstaan.
- Marktpartijen die zich inschrijven dienen er rekening mee te houden dat op termijn mogelijk een 4e kavel aan werkruimten wordt gerealiseerd. De beoogde locatie voor de vierde kavel is tegenover kavel 2 en 3 gesitueerd.
- Indien een partij meerdere kavels gegund krijgt is het toegestaan onderhuurders verspreid over de gegunde kavels te verdelen in blokken van minimaal 8 werkruimtes. De wijze waarop de exploitant de exploitatie en veiligheid borgt is onderdeel van de vergunningaanvraag.
- Uitgangspunt voor de bouwrichting, dat gebouwd wordt vanaf de Vecht (Zandpad) langs het HDSR terrein naar de Brailledreef toe (zie bijlage), wordt losgelaten (zie bullit hieronder)
- Indien gewenst is het mogelijk de volgorde van uitgifte van de kavels aan te passen zodat aan weerszijde van de straat kan worden gebouwd. De ruimte van kavel 4 wordt hier dan in betrokken. Het maximum van 3 x 32 ramen blijft van kracht. Daarbij moet het mogelijk blijven om op termijn een vierde kavel te ontwikkelen en realiseren. De consequentie van de keuze voor de plek van kavel 4 is dat er aanvullende Ruimtelijke Uitgangspunten gelden en dat de verhuurtekeningen hierop moeten worden aangepast. Dit wordt pas gedaan nadat duidelijk is of de marktpartij van deze mogelijkheid gebruik wil maken. Het opteren voor de plek van kavel 4 heeft gevolgen voor de planning en heeft financiële gevolgen. De marktpartij krijgt in dat geval o.a. de opdracht mee om een groene wand aan de achterkant van de opstallen van de

⁴ Het onderhoudspad loopt nagenoeg over de hele lengte van de bouwvlak. Bij verhuring van het maximaal aantal m² is aan de kant van de Brailledreef op de laatste meters geen ruimte voor een onderhoudspad

⁵ Daar waar geen onderhoudspad is kan dus ook geen technische ruimte worden aangelegd.

kavel op de plek van kavel 4 te realiseren en zal de kosten voor het verleggen van de hoofdriool als eenmalige extra kosten moeten financieren.

- Een gedeelde trap om twee naast elkaar liggende werkruimtes op de bovenverdieping te bereiken is mogelijk, *mits* er vanuit de straat toezicht gehouden kan worden op de trap. Dit betekent bijvoorbeeld een doorzichtige pui. De vormgeving laten wij over aan de ontwikkelaar. Wij willen dit punt in een later stadium (bij de definitieve inschrijving en het ontwerp) voor advies voorleggen aan de politie. Uiteindelijk hangt de goedkeuring af van het ontwerp wat de partijen indienen.
- Het aanbrengen van een luifel tot een diepte van maximaal 50cm is onder voorwaarden mogelijk. Afhankelijk van materialen en een goede inpassing in het gevelbeeld kan dit worden toegestaan. Ook hiervoor geldt dat veiligheid en toezicht aandachtspunten zijn.

2.3 Werven via internet

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. Exploitanten dienen het percentage werkruimten en welke werkruimten hiervoor worden ingezet vast te leggen in het bedrijfsplan. Herzieningen van het bedrijfsplan dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente. Het maximum percentage is net als de overige bepaling van de APV vastgesteld door de gemeenteraad. Eventuele wijzigingen van het percentage worden door de gemeenteraad bepaald.

2.4 Gefaseerd bouwen in relatie tot de te sluiten huurovereenkomst

Indien u op meerder kavels een bieding doet en 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. Hierbij geldt wel dat er slechts één kavel later bebouwd mag worden. Bovendien moet het voor de gemeente zeker zijn dat de andere twee kavels bebouwd worden conform de voorwaarden zoals vastgelegd in deze gunningsleidraad en bijgevoegde concept- huurovereenkomst. Mocht u als marktpartij willen faseren dan geldt voor de ene kavel die later wordt bebouwd (voor de overige kavel(s) hetgeen in bijgevoegde concept huurovereenkomst staat) het volgende:

- De huurovereenkomst voor de kavel die later zal worden bebouwd, wordt door huurder ondertekend voor definitieve gunning. De huuringangsdatum voor de kavel die later wordt bebouwd, ligt maximaal 1 jaar na de datum van definitieve gunning.
- Vanaf de datum van definitieve gunning tot de huuringangsdatum is huurder voor de kavel die op een later moment wordt gerealiseerd een reserveringsvergoeding verschuldigd voor deze kavel.
- De reserveringsvergoeding, bedraagt EUR 5.000 excl. BTW per drie maanden (en derhalve EUR 20.000 excl BTW voor het gehele jaar) en is telkens bij vooruitbetaling per drie maanden

verschuldigd. Over de reserveringsvergoeding is huurder omzetbelasting verschuldigd. De reeds betaalde reserveringsvergoeding zal te zijner tijd met de eerste en tweede huurprijsbetalingen in gelijke delen worden verrekend. Indien de huurovereenkomst voor huuringangsdatum wordt beëindigd, vervalt de betaalde reserveringsvergoeding aan de gemeente.

- Vanaf de huuringangsdatum betaalt huurder voor de kavel die later wordt bebouwd gedurende maximaal 1 jaar 50 % van de huurprijs (prijsspeil 1 januari 2021, indexering vanaf 1 januari 2022). Mocht gedurende dit jaar worden gestart met de bouw van de opstallen dan is huurder vanaf dat moment de volledige huurprijs verschuldigd.
- Bij een gefaseerde bouw dient ook voor de kavel die later wordt bebouwd in ieder geval binnen 6 maanden na voorlopige gunning een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning te worden ingediend, e.e.a. conform hetgeen in hoofdstuk 6 van deze gunningsleidraad staat. De opstallen dienen uiterlijk 24 maanden na datum van definitieve gunning door huurder gerealiseerd te zijn.
- U draagt er daarnaast zorg voor dat de beoogde exploitant voor de kavel die later wordt gerealiseerd binnen 15 maanden na definitieve gunning van de huurovereenkomst een ontvankelijk aanvraag indient voor het verkrijgen van de benodigde exploitatievergunning.

Indien een marktpartij kiest voor fasering dan zullen de bepalingen van de bij deze gunningsleidraad behorende huurovereenkomst voor die ene kavel die later wordt bebouwd –met inachtneming van bovenstaande– worden aangepast. In die huurovereenkomst zullen daarbij extra bepalingen worden opgenomen om nakoming van de faseringsafspraken te borgen. In het geval huurder deze afspraken niet nakomt dan zal de huurovereenkomst worden beëindigd. Huurder (en een beoogd exploitant) heeft alsdan geen enkel recht tot vergoeding van enige schade, hoe ook genaamd.

2.5 Samenstelling van uw bieding

U wordt verzocht de volgende twee onderdelen aan te leveren als onderdeel van uw bieding. U dient deze in twee delen aan te leveren. Namelijk:

Deel 1. Kwalitatieve beoordeling

U voegt bij uw aanbidding een beantwoording op de gestelde beoordelingscriteria:

- Schetsontwerp;
- Omgevingsbeheer;
- Plan van aanpak.

U wordt hierbij verzocht om per criterium een separate beantwoording bij te voegen die het maximum aantal pagina's niet overschrijdt. De gemeente verzoekt u om in deel 1 van de beantwoording geen informatie te verstrekken op basis waarvan de huurprijs kan worden herleid. De financiële bieding dient u separaat in deel 2 aan te leveren.

In aanvulling op de beantwoording van de beoordelingscriteria 'Schetsontwerp' voegt u de volgende tekeningen en visualisaties toe bij de criteria, die door de beoordelaars integraal zullen worden beoordeeld:

- overzichtsplattegronden schaal 1:200 waarin u de werkruimtes en aanvullende voorzieningen heeft ingedeeld binnen het kavel/de kavels incl. inzicht in de verdeling per exploitant en positionering van de eventuele internetwerkplekken. Digitaal geplaatst in de aangeleverde verkavelingstekening. De maatvoering sluit aan op de uitgiftetekening van het desbetreffende kavel. Het ontwerp heeft na voorlopige gunning slechts een beperkte uitwerking nodig om tot een voorlopig ontwerp te komen;
- voorbeelduitwerkingen van mogelijke plattegronden schaal 1:50 (werkruimtes, kantoor, overige)
- gevelbeelden van alle gevels schaal 1:50 incl. relevante voorstellen voor materialen en kleurgebruik
- relevante doorsneden door de gebouwen schaal 1:50
- impressie(s) op ooghoogte

Deel 2. Financiële bieding

U voegt bij uw aanbidding op het meegeleverde 'Prijzenblad' separaat van de kwalitatieve beantwoording uw financiële bieding.

2.6 Eisen aan de procedure

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.

3. Beoordelingscriteria

3.1 Beoordelingscriteria

Om de beste prijs/kwaliteit verhouding te bepalen worden de onderstaande beoordelingscriteria met bijbehorende weegfactor gehanteerd. De wijze waarop de beoordeling plaats vindt is opgenomen in hoofdstuk 5. Wanneer u inschrijft voor meerdere kavels kunt u voor criterium 1 een verschillende beantwoording aanleveren. Voor criterium 4 bent u verplicht om per kavel een beantwoording aan te leveren ook als de hoogte van de bieding voor de drie kavels gelijk is.

Criterium	Wegingsfactor
Deel 1. Beoordelingscriteria met betrekking tot kwaliteit	
Criterium 1: Schetsontwerp	20
Criterium 2: Omgevingsbeheer op en rond de zone gedurende de looptijd van de huurovereenkomst	25
Criterium 3: Plan van aanpak schone, transparante en veilige raamprostitutie (inclusief planning)	35
Deel 2. Beoordelingscriteria met betrekking tot financiële bieding	
Criterium 4: Financiële bieding	20

3.2 Deel 1. Beoordelingscriteria met betrekking tot kwaliteit

Criterium 1: Schetsontwerp

In de gunningsfase gaat u verder op het door u ingediende ontwerp en het aantal werkruimten in de aanmeldingsfase. Hierbij geldt dat uw nadere uitwerking in deze fase kwalitatief niet minder mag zijn dan hetgeen ingediend in de aanmeldingsfase. De beoordeling bestaat uit 4 delen welke in samenhang worden beoordeeld op de doelstelling van het project.

1. Het schetsontwerp in uiterlijke vorm.
2. Het ontwerp van de binnenruimtes, comfort, functionaliteit en veiligheid.
3. Voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen.
4. Omgevingsbeheer en samenwerking.

Schetsontwerp in uiterlijke vorm

U voegt bij uw inschrijving een schetsontwerp van de buitenzijde. U dient hierbij inzicht te bieden in: Stedenbouwkundige vormgeving en architectuur van het vastgoed en hoe deze past in de omgeving. Het vastgoed is geen object op zich; hoe sluit het vastgoed aan op de openbare ruimte, wat voor interactie is er tussen vastgoed en straat zodat er een prettig verblijf en veilig bezoekersklimaat ontstaat. Hoe vertaalt u de eisen en ambities ruimtelijke uitgangspunten uit de (Ruimtelijke en Technische) Uitgangspunten Prostitutiezone bij Tender 2020 (bijlage 6 bij de aanmeldingsleidraad) en de aanvullingen uit paragraaf 2.2 naar een plan.

Beoordelingsaspect:

Het beoordelingsteam beoordeelt het schetsontwerp van het gebouw op esthetische kwaliteit, bouwkundige kwaliteit en inpassing in de omgeving en beoordeelt in welke mate het plan voldoet aan de ambities van de (Ruimtelijke en Technische) Uitgangspunten voor de Prostitutiezone inclusief de aanvullingen uit paragraaf 2.2.

De beschrijving excl. tekeningen is niet langer dan 3 pagina's A4. Wanneer inschrijver meer dan het gevraagde aantal A4 overlegt, worden uitsluitend de eerste 3 pagina's A4 beoordeeld.

In de uitwerkingsfase wordt aan de gegunde partijen verzocht de ontwerpen nader op elkaar af te stemmen en het ontwerp tevens af te stemmen op het ontwerp van de HAP en VTH post van de gemeente.

Ontwerp van de binnenruimtes, comfort, functionaliteit en veiligheid.

U voegt bij uw inschrijving een schetsontwerp incl. toelichting van het ontwerp van de binnenruimte, comfort, functionaliteit en veiligheid. U dient hierbij inzicht te bieden in:

- Werkruimten: hoe de ruimtelijke indeling van de werkruimten eruit ziet en toon aan hoe u het gebruiksgemak en de veiligheid van de sekswerkers waarborgt.
- Kantoorruimten: op welke manier en waar u kantoren voor de exploitanten realiseert, de plattegrond van deze kantoren, hoe exploitanten hier gaan werken en toezicht kunnen houden op de prostitutiezone.
- Ondersteunende voorzieningen: op welke manier en waar u extra verblijfruimte realiseert voor sekswerkers wanneer deze niet aan het werk zijn en /of andere ondersteunende voorzieningen (geen detailhandel) zoals bv wasruimte, opslag van linnengoed ed.).

Beoordelingsaspect:

De gemeente beoordeelt uw schetsontwerp naar de mate waarin de binnenruimte, comfort functionaliteit en veiligheid en uitstraling passen bij de (Ruimtelijke en Technische) Uitgangspunten Prostitutiezone bij Tender 2020. Het beoordelingsteam beoordeelt in hoeverre er door de partij rekening wordt gehouden met het comfort en de werkomstandigheden van de sekswerkers onder meer door het bieden van ondersteunende voorzieningen.

De beschrijving excl. tekeningen is niet langer dan 2 pagina's A4. Wanneer inschrijver meer dan het gevraagde aantal A4 overlegt, worden uitsluitend de eerste 2 pagina's A4 beoordeeld.

Duurzaamheidsmaatregelen

U voegt bij uw inschrijving een omschrijving van de door u gemaakte keuzes in het ontwerp en materialisatie gericht op duurzaamheid. Ga hierbij tenminste in op de maatregelen die u eventueel treft op het gebied van duurzaamheid, denk aan:

- Groene daken;
- Energieprestatie;
- Circulair bouwen;
- Fauna vriendelijke verlichting;
- Natuurinclusief bouwen.

Beoordelingsaspect:

De gemeente beoordeelt uw duurzaamheidsmaatregelen op de getoonde ambitie met betrekking tot de genoemde onderwerpen en de mate waarin de aanbieder aantoont dat de gekozen aanpak/ maatregelen met betrekking tot de duurzame en gezonde verstedelijking succesvol en realistisch zijn.

De beschrijving is niet langer dan 2 pagina's A4. Wanneer inschrijver meer dan het gevraagde aantal A4 overlegt, worden uitsluitend de eerste 2 pagina's A4 beoordeeld.

Omgevingsbeheer en samenwerking (tijdens de bouw)

De gemeente Utrecht hecht veel waarde aan de kwaliteit van het omgevingsbeheer om de overlast gedurende de bouwfase voor de omgeving te beperken. U voegt bij uw inschrijving een beknopt plan van aanpak. In dit plan van aanpak geeft u in ieder geval aan:

- Welke maatregelen u treft om hinder voor omgeving gedurende de bouw te beperken. Motiveer waarom uw aanpak succesvol is.
- Hoe u de beschikbare ruimte benut en hoe u samen met de andere ontwikkelaar(s) en de gemeente tot overeenstemming komt met betrekking tot het aansluiten op elkaars ontwerp.
- De wijze waarop u de bouw aanpakt rekening houdend met het feit dat naast uw kavel een andere ontwikkelaar en de gemeente ook bouwwerkzaamheden uitvoert.
- De wijze waarop u uw bouwproces optimaliseert, bijvoorbeeld door een beschrijving van de keuze van de door u te hanteren bouwmethode/bouwvolgorde en samenwerking met de andere ontwikkelaars en de gemeente.
- Indien u wenst gefaseerd te bouwen vragen we u om in het plan van aanpak een Ontwerpplanning op te nemen en uiteen te zetten hoe u de afstemming zoekt met de andere ontwikkelaars en voldoet aan de eisen zoals opgenomen in paragraaf 2.4.

Beoordelingsaspect:

Uw aanpak omgevingsbeheer is zo concreet mogelijk en wordt beoordeeld op de mate waarin het aannemelijk is dat door de gekozen aanpak de overlast voor de omgeving beperkt wordt.

De beschrijving is niet langer dan 2 pagina's A4. Wanneer inschrijver meer dan het gevraagde aantal A4 overlegt, worden uitsluitend de eerste 2 pagina's A4 beoordeeld.

Let op: Marktpartijen dienen na voorlopige gunning zorg te dragen voor het tijdig indienen van een ontvankelijke en complete aanvraag omgevingsvergunning (zie daarvoor paragraaf 6.5 van deze gunningsleidraad).

De beoordeling van het Schetsontwerp in deze tenderprocedure staat geheel los van de publiekrechtelijke toetsing van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Dit betekent dat marktpartijen aan de beoordeling van de ingediende ontwerpen geen rechten kunnen ontlenen ten aanzien van het succesvol verkrijgen van de benodigde vergunningen.

Criterium 2: Omgevingsbeheer op en rond de zone gedurende de looptijd van de huurovereenkomst

De gemeente Utrecht hecht veel waarde aan de kwaliteit van het omgevingsbeheer om de overlast voor de omgeving te beperken gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Denk hierbij bijvoorbeeld aan parkeeroverlast, overlast door geluidshinder, vervuiling en in de omgeving van de prostitutiezone rondhangende bezoekers. U voegt bij uw inschrijving een beknopt plan van aanpak, waarbij u aangeeft welke werkzaamheden in het kader van omgevingsbeheer vallen onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar/huurder, dan wel onderhuurder (exploitant). In dit plan van aanpak gaat u ten minste in op:

- Visie op samenwerken (met VTH, Politie, Gemeente, hulpverlening, omwonenden, etc.) en hoe u daar invulling aan geeft.
- De wijze waarop u als huurder bijdraagt aan de leefbaarheid en veiligheid en het voorkomen van overlast, in de nabije omgeving gedurende de looptijd van de huurovereenkomst.
- De wijze waarop u omwonenden en andere belanghebbenden betreft in de verdere uitwerking van het plan van aanpak. Geef aan welke invloed zij hebben op de planuitwerking. Hoe borgt u dat zij zo goed mogelijk inspraak kunnen hebben. Motiveer waarom uw aanpak succesvol is.
- Welke gedragsregels u minimaal zou willen vaststellen, waar bezoekers, sekswerkers en ander personeel zich aan dienen te houden. En welke maatregelen u treft indien bezoekers, sekswerkers en ander personeel zich niet houden aan de gedragsregels.
- Hoe u voorstellen doet aan samenwerkingspartijen om overlast te voorkomen en te bestrijden.
- Hoe u erop toeziet dat vragen en klachten van overlast voor omwonenden op een adequate manier worden afgehandeld.

Beoordelingsaspect:

Uw plan van aanpak voor het omgevingsbeheer is zo concreet mogelijk en wordt beoordeeld op het realiteitsgehalte, de zorgvuldigheid en de mate waarin uit uw aanpak blijkt dat u het project succesvol kunt uitvoeren.

De beschrijving is niet langer dan 3 pagina's A4. Wanneer Inschrijver meer dan het gevraagde aantal A4 overlegt, worden uitsluitend de eerste 3 pagina's A4 beoordeeld.

De beoordeling van bovenstaand criterium staat geheel los van de publiekrechtelijke toetsing op de exploitatievergunning aanvraag door de exploitant. Voor de criteria en aanvragen van een exploitatievergunning kunt u de informatie vinden op:

<https://www.utrecht.nl/ondernemen/prostitutie/exploitanten>

Criterium 3: Plan van aanpak voor schone, transparante en veilige raamprostitutie

U voegt bij uw inschrijving een plan van aanpak over de wijze waarop u als huurder bijdraagt aan de doelstelling om op de gehuurde locatie schone, transparante en veilige raamprostitutie mogelijk te maken. U gaat daarbij tenminste in op de volgende onderwerpen:

- Werk de door u ingediende visie uit de aanmeldingsfase uit tot een plan van aanpak. Geef aan welke maatregelen u treft als huurder om invulling te geven aan de doelstelling schone, transparante en veilige raamprostitutie.
- De samenstelling van het ontwikkelteam. In de gunningsfase gaat u verder in op het door u ingediende ontwikkelteam in de aanmeldingsfase. Geef aan welke eventuele aanvullingen er op uw team zijn ten opzichte van de aanmeldingsfase. Geef tevens per deelnemende partij (incl. financierende partijen) in het ontwikkelteam aan welke personen namens hen participeren in uw ontwikkelteam. Motiveer waarom de samenstelling van dit team bijdraagt aan schone, transparante en veilige raamprostitutie.
- De planning. Op welke wijze borgt u dat de maximale doorlooptijden zoals opgenomen in hoofdstuk 6 van deze gunningsleidraad worden gerealiseerd. Geef tevens aan of u gefaseerd gaat bouwen, dit mag niet afwijken van uw aanmelding.

Beoordelingsaspect:

Uw plan van aanpak is zo concreet mogelijk en wordt beoordeeld op het realiteitsgehalte, de zorgvuldigheid en de mate waarin uw rolopvatting aansluit bij de visie van de gemeente. Daarnaast

wordt beoordeeld de mate waarin uit uw aanpak blijkt dat u het project zo spoedig mogelijk kunt realiseren, een eventuele fasering hierin wordt lager gewaardeerd. Geef daarbij zo goed mogelijk invulling aan de doelstelling schone, transparante en veilige raamprostitutie.

De beschrijving is niet langer dan 3 pagina's A4. Wanneer Inschrijver meer dan het gevraagde aantal A4 overlegt, worden uitsluitend de eerste 3 pagina's A4 beoordeeld. De beoordeling van het plan van aanpak in deze tenderprocedure staat geheel los van de publiekrechtelijke toetsing door de gemeente van de aanvraag van de exploitatievergunning door de exploitant.

3.3 Deel 2. Beoordelingscriteria met betrekking tot financiële bieding

Criterium 4: Financieel bod

U voegt bij uw inschrijving een volledig ingevuld prijzenblad per kavel en hoeveel kavels u maximaal wilt huren. Door het doen van een bieding stemt u in met het minimale huurbod van € 212.000,- per kavel per jaar dat in het kader van deze tenderprocedure is vastgesteld. Daarbij geeft u aan of u bij kavel 1⁶, 2 en 3 extra m2 wilt afnemen en hoeveel m2. Voor de extra m2 is een bedrag vastgesteld van 300,- euro/m2 per jaar. U gebruikt hiervoor het meegeleverde invulformulier.

U werkt de wijze van financiering zoals aangegeven in uw aanmelding nader uit. U onderbouwt uw wijze van financiering en toont door middel van het overleggen van bewijsmiddelen aan dat u beschikt over de financiering die nodig is voor de bouw en de eerste twee jaar van de exploitatie. U laat zien welke bouwkosten u raamt, welke onderhouds- en beheerkosten u raamt als het vastgoed er staat en welke verhuurinkomsten u heeft begroot. Ook levert u per exploitant een exploitatieplan aan.

Beoordelingsaspect:

De gemeente beoordeelt de mate waarin uw financiële onderbouwing de gemeente het vertrouwen geeft dat u in staat bent de ontwikkeling te realiseren en een realistische exploitatie te realiseren.

Beoordelingsaspect:

Een hoger bod op de huurprijs resulteert in een hogere beoordeling.

⁶ Dit is een wijziging ten opzichte van de aanmeldingsleidraad en concept gunningsleidraad: Het is mogelijk om ook kavel 1 uit te breiden met extra m2. Van belang daarbij is wel dat de VTH post op een plek wordt gesitueerd waarvan uit VTH zicht heeft op de entree van de Prostitutiezone. Als de exploitant het geen probleem vindt dat de VTH ongeveer halverwege de eerste kavel wordt gesitueerd is het mogelijk om kavel 1 ook uit te breiden met extra m2. U dient dit aan te geven in uw inschrijving.

4. Beschrijving inschrijvingsprocedure

4.1 Informatiefase

Vragen over de tender

U kunt via TenderNed **doorlopend** vragen stellen en/of opmerkingen maken over de tenderstukken. Dit kan uiterlijk tot de daarvoor aangegeven datum in de planning. De gemeente kan de gestelde vragen doorlopend beantwoorden, maar in ieder geval uiterlijk op het in de planning aangegeven moment. De antwoorden worden geanonimiseerd beschikbaar gesteld aan alle in het kader van de tenderprocedure geregistreerde partijen.

Tenminste tien kalenderdagen vóór de uiterste datum van indienen van de inschrijvingen 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 deze nota is een integraal onderdeel van de tenderstukken. De gemeente garandeert niet dat zij de vragen beantwoordt die worden gesteld nadat de Nota van Inlichtingen is gegenereerd.

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

Onvoorwaardelijk

U verklaart zich door het indienen van uw inschrijving onvoorwaardelijk akkoord te gaan met alle aan de tender en opgave gestelde eisen.

4.2 Voorbereiding inschrijving

De invulformulieren die u bij uw inschrijving 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 inschrijving indient, controleert dat u de laatste versie van de formulieren gebruikt. Als u een verkeerd formulier gebruikt, dan kan dat er namelijk toe leiden dat de gemeente uw inschrijving als een onregelmatige inschrijving beschouwt en uw inschrijving om die reden afwijst.

4.3 Wijze van indienen van de inschrijving

U dient uw inschrijving in door de gestelde eisen en beoordelingscriteria in TenderNed te beantwoorden en de gevraagde documenten te uploaden. Inschrijvingen die op een andere wijze, bijvoorbeeld via e-mail, fax of persoonlijk overhandigd worden, 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 respectievelijk beoordelingscriterium in TenderNed. Documenten die niet direct aan een eis of beoordelingscriterium te koppelen zijn kunt u uploaden bij de tab 'documenten'.

4.4 De inschrijving

Indienen van de inschrijvingen

U dient uw inschrijving 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 inschrijving in te dienen. Het op tijd in de kluis plaatsen van de inschrijving is geheel uw verantwoordelijkheid, stuur daarom uw inschrijving ruim op tijd in!

Opening van de inschrijvingen uit digitale kluis

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

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

4.5 Overige bepalingen

Gestanddoeningstermijn

Uw aanbieding heeft een gestanddoeningstermijn tot aan de definitieve gunning. Tijdens deze periode heeft uw Inschrijving het karakter van een onherroepelijk aanbod.

Inschrijven als ontwikkelteam

Bij de inschrijving dienen alle partijen uit het ontwikkelteam dus inclusief financier en exploitant bekend te zijn en dient uw ontwikkelteam compleet te zijn. Het is niet toegestaan om in deze tweede fase van de tenderprocedure de specifiek genoemde (rechts)personen te wijzigen. Uitbreiding (door de rol van exploitant/onderhuurder nader in te vullen) ten opzichte van de aanmeldingsfase is wel toegestaan. Uit uw inschrijving dient duidelijk te blijken met wie de gemeente bij eventuele gunning een huurovereenkomst aangaat en dus optreedt als huurder van de grond. Indien één van de partijen uit het ontwikkelteam gedurende deze tenderprocedure uitvalt, dan kan de inschrijving in zijn geheel terzijde gelegd worden.

Tot de huuringangsdatum zal beoogd huurder – 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.

Tenderkostenvergoeding

Uw bieding is geen gunning. Kosten voor uw bieding zijn geheel voor uw rekening. Dit betekent dat de gemeente geen vergoeding uitkeert indien de gemeente besluit om op basis van de uitkomst van de Bibob-onderzoeken van de vastgoedtransactie en over de exploitatie niet over te gaan tot definitieve gunning.

Gemeente heeft het recht om deze tenderprocedure, totdat de definitieve gunning heeft plaatsgevonden op elk door haar gewenst moment, zonder opgaaft van reden tussentijds te beëindigen.

Het voortijdig beëindigen van de tenderprocedure door de gemeente bij een geldige inschrijving en wanneer partijen geen verwijt treft, geeft marktpartijen het recht op een beperkte vergoeding. In de gunningsfase is dit maximaal € 20.000,- incl. BTW en voor partijen waar na voorlopige gunning het Bibob-onderzoek is gestart maximaal € 50.000,- incl. BTW. Partijen die niet in aanmerking kwamen voor voorlopige gunning hebben geen recht op deze vergoeding. Genoemde bedragen zijn per inschrijvend team en onder de voorwaarden dat u een geldige bieding heeft uitgebracht.

Bestuurlijke goedkeuring

Definitieve gunning van deze tender vindt plaats na bestuurlijke goedkeuring door het daartoe bevoegde gezag van de gemeente (college en/of raad). (zie verder hoofdstuk 8).

4.6 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.

5. Beschrijving beoordelingsprocedure

5.1 Algemeen

Zowel het opstellen van de tenderstukken, als het beoordelen van de inschrijvingen 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 4 besproken wijze.

5.2 Beoordelingsprocedure

De beoordelingsprocedure bestaat uit een aantal fasen.

Fase 1: Beoordeling ontwikkelteam

U voegt bij uw inschrijving een geactualiseerde deelnameverklaring. Uit deze verklaring dient te blijken welke huurder(s) en onderhuurders en financiers onderdeel uit maken van de bieding. Van de eventuele aanvullende exploitant(en) dienen ook de in de aanmeldingsfase gevraagde bewijsmiddelen te worden bijgevoegd. Per kavel dient u aan te geven aan welke exploitant of exploitanten u de werkruimten wilt verhuren.

Bij uw inschrijving in deze fase (Gunningsfase) dient uw ontwikkelteam compleet te zijn. Inschrijvingen waarvan het ontwikkelteam incompleet zijn worden uitgesloten van verdere deelname.

Indien uit uw deelnameverklaring blijkt dat uw ontwikkelteam gewijzigd (niet zijnde de toegestane uitbreiding) is ten opzichte van de aanmeldingsfase wordt uw inschrijving terzijde gelegd.

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

Fase 2: Constateren dat onvoorwaardelijk aan de gestelde eisen is voldaan

Door het indienen van uw inschrijving voor deze opgave verklaart u onvoorwaardelijk akkoord te gaan met alle eisen aan de procedure en de opgave. Met de ontvangst van uw inschrijving constateert de gemeente dat u onvoorwaardelijk akkoord gaat met alle gestelde eisen. Waar in de eis om een verwijzing gevraagd wordt, kan deze verwijzing natuurlijk worden gegeven.

Daarnaast wordt getoetst of uw uitwerking op de beoordelingscriteria nog voldoet aan de minimum eisen en aan het minimale niveau uit de aanmeldingsfase.

De gemeente behoudt zich het recht voor om bij de voorlopige gunningsbeslissing uw akkoord op alle gestelde eisen te verifiëren.

De gemeente merkt een inschrijving waarin een inschrijver niet onvoorwaardelijk met álle eisen akkoord is gegaan, aan als een onregelmatige inschrijving en wijst die inschrijving om die reden af.

Voor opmerkingen, commentaar en het voorstellen van alternatieven dienen inschrijvers, zoals gezegd, de informatiefase (zie hoofdstuk 4.1 'Informatiefase') te benutten.

Fase 3: Beoordeling op beoordelingscriteria

Alleen de inschrijvers die fase 1 en 2 van de beoordelingsprocedure goed doorgekomen zijn worden in fase 3 beoordeeld. Per kavel worden de inschrijvingen op de in hoofdstuk 3 genoemde beoordelingscriteria beoordeeld.

Biedingen die op één van de beoordelingscriteria op een schaal van honderd (100) punten lager scoren dan zestig (60) vallen af.

Kwalitatieve beoordelingscriteria

Indien de gemeente bij beoordelingscriteria vraagt naar niet kwantificeerbare gegevens, bijvoorbeeld een Plan van Aanpak, worden deze beoordelingscriteria gekwalificeerd als kwalitatieve beoordelingscriteria.

Aan de hand van de verstrekte antwoorden/gegevens bij elk beoordelingscriterium, beoordeelt het selectieteam de mate waarin c.q. de wijze waarop de inschrijvingen voldoen aan het beoordelingscriterium per kavel **ten opzichte van de inschrijving die het selectieteam als de beste heeft beoordeeld.**

Het beoordelingsproces loopt als volgt: Het selectieteam bepaalt per beoordelingscriterium eerst welke inschrijving ten opzichte van de andere inschrijvingen als beste wordt beoordeeld. Het selectieteam kent deze inschrijving bij dat beoordelingscriterium 100 punten toe.

Het selectieteam kent vervolgens voor dat beoordelingscriterium punten toe aan de overige inschrijvingen, op een schaal variërend van 99 punten tot 0 punten.

Het aantal punten voor de overige inschrijvingen hangt af van de mate waarin het selectieteam de inschrijving als minder beoordeelt ten opzichte van de beste inschrijving voor dit beoordelingscriterium.

Het is mogelijk dat het selectieteam twee of meer van de overige inschrijvingen op een beoordelingscriterium een zelfde score toekent.

Beoordeling van de financiële bieding

Voor het beoordelingscriterium prijs geldt een hogere waarde beter beoordeeld wordt dan een lagere waarde. Hierbij geldt dat de inschrijving met de hoogst aangeboden waarde 100 punten. De overige inschrijvingen krijgen punten volgens de volgende formule:

$$\text{Uw financiële bieding} / \text{hoogste ontvangen bieding} * 100$$

Fase 4: Berekening totaalscore

De gemeente beoordeelt de biedingen per kavel op de beste prijs-kwaliteitverhouding, door middel van de beoordelingscriteria. Aan ieder beoordelingscriterium is een weegfactor toegekend, deze weegfactor kan per beoordelingscriterium verschillen. Het beoordelingsteam baseert haar waarderingen op het totaalbeeld van de inschrijving met betrekking tot een bepaald beoordelingscriterium. Haar oordeel is dan ook gebaseerd op de bij het beoordelingscriterium vermelde elementen. Deze elementen zijn niet te beschouwen als nadere sub-gunningscriteria. Voor de beschrijving van de beoordelingscriteria en de daarbij behorende weegfactor per beoordelingscriterium verwijst de gemeente u naar hoofdstuk 3.

Het door het selectieteam toebedeelde aantal punten (bij kwalitatieve beoordelingscriteria) of het berekende aantal punten (bij de prijs beoordeling) wordt omgerekend in een score. Deze score komt tot stand door het toebedeelde / berekende aantal punten te vermenigvuldigen met de aan het beoordelingscriterium toegekende weegfactor. Door de scores bij elkaar op te tellen ontstaat de totaalscore. Op basis hiervan stelt de gemeente de rangorde per kavel vast. Indien na de beoordeling

en de beoordelingscriteria partijen gelijk eindigen in de rangorde kijkt het beoordelingsteam naar het aantal kavels dat een partij wil realiseren. Het beoordelingsteam plaatst een inschrijving die meer kavels wil realiseren hoger in de rangorde.

Uitzondering

Bij tenderresultaat van alleen inschrijvingen door marktpartijen die alles of niets willen, wordt uitgegaan van het gemiddelde aantal punten per partij over de drie kavels.

Fase 5: Afronding oordeel: voorlopige gunning(en)

De gemeente gunt voorlopig een kavel in beginsel aan de inschrijver met de hoogst scorende inschrijving op dat kavel. Aangezien zich situaties kunnen voordoen waarin niet op basis van een hoogst scorende inschrijving tot voorlopige gunning van een kavel kan worden gekomen, maar de gemeente bij voorkeur wel tot gunning van alle kavels komt, heeft de gemeente voor die situaties de volgende beslisregels opgesteld:

Situatie A – Geen geschikte inschrijving op één van de kavels

Indien er na de beoordeling in fase 4 geen of geen geschikte/passende inschrijving op één van de kavels is, zal de gemeente in gesprek gaan met de inschrijver met de hoogste score van alle inschrijvers op de andere kavels.

Als met deze inschrijver geen overeenstemming wordt bereikt, treedt de gemeente in gesprek met de inschrijver die daarna de beste inschrijving heeft gedaan. De gemeente herhaalt dit proces tot een passende inschrijving is gevonden of er geen inschrijvingen meer zijn.

Situatie B – Tegenstijdig aantal kavels

Indien na de beoordeling in fase 4 een inschrijver voor minder kavels als hoogst scorende inschrijver eindigt dan waarvoor hij heeft ingeschreven, verloopt het proces als volgt:

Stap 1. De inschrijver wordt nogmaals gevraagd of hij zijn aanbod gestand doet wanneer hij minder kavels gegund krijgt dan zijn inschrijving. Zo ja, dan zal de gemeente alsnog overgaan tot voorlopige gunning aan de inschrijvers met de hoogste score.

Stap 2. Indien het antwoord in stap 1 negatief is, bepaalt de gemeente op basis van de behaalde scores en de aangeven voorkeuren met welke partijen zij in gesprek gaat. De gemeente gaat hierbij uit van de scores zoals toegekend in fase 4 en telt de scores van de mogelijke combinaties van partijen om de hele zone te vullen bij elkaar op. Als eerste zal zij de partij(en) uitnodigen voor een gesprek die gezamenlijk de hoogste score hebben behaald. De gemeente zal dan vragen of een of beide partijen bereid is zijn voorkeur aan te passen zodat op die wijze wel tot gunning van drie kavels kan worden overgegaan

Stap 3. Indien er voor een kavel geen nummer 2 is handelt de gemeente overeenkomstig situatie A.

Situatie C – beslisregels in situaties A en B leiden niet tot oplossing

Wanneer de hiervoor opgenomen beslisregels in relatie tot één kavel niet succesvol zijn, dat wil zeggen: niet tot voorlopig gunning van het betreffende kavel leiden, heeft de gemeente het recht (maar geen enkele verplichting) om met de marktpartijen die een aanmelding hebben ingediend in onderhandeling te treden. In die onderhandelingen probeert de gemeente tot een oplossing te komen op basis waarvan alsnog alle kavels verhuurd worden en dus de betreffende kavels alsnog voorlopig gegund worden.

Fase 6: Bekendmaking resultaat van de beoordeling en voorlopige gunning(en)

Na beoordeling van de Inschrijvingen zal gemeente Utrecht aan alle Inschrijvers door middel van een (voorlopige) gunningsbeslissing schriftelijk mededelen aan welke Inschrijver zij voornemens is te gunnen. Deze mededeling, houdende het voornemen tot gunning, geeft de winnaar nog geen aanspraak op gunning, aangezien de mededeling geen aanvaarding van de aanbieding inhoudt. Er is dan dus nog geen sprake van een Overeenkomst tussen gemeente en de beoogde winnaar.

Fase 7: Bezwaar maken tegen de voorlopige gunningsbeslissing

De inschrijvers die (vooralsnog) niet voor gunning van de tender in aanmerking komen, hebben een bericht ontvangen voorzien van motivering via TenderNed. Voor deze inschrijvers bestaat de mogelijkheid inlichtingen te vragen en 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 kalenderdagen na de verzenddatum van het bericht van afwijzing. Deze termijn is een vervaltermijn, waarna de inschrijvers niet meer in rechte kunnen opkomen tegen het besluit. De bovenstaande bezwaartermijn 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. Ook hier geldt dat dit een vervaltermijn is.

6. Uitwerkingsfase na voorlopige gunning

Na de voorlopige gunningsbeslissing volgt de uitwerkingsfase alvorens wordt overgegaan tot definitieve gunning. De uitwerkingsfase loopt deels parallel aan het Bibob-onderzoek (zie hoofdstuk 7). De uitwerkingsfase vangt aan na bekendmaking van voorlopige gunning. Deze uitwerkingsfase bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Verificatiebespreking en afstemming
2. Ontvankelijke aanvraag exploitatievergunning – inclusief bedrijfsplan
3. Afstemming ontwerp
4. Toetsing ontwerp
5. Afstemming over de samenwerking op de prostitutiezone
6. Ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning
7. Inrichten van het bouwproces

De gemeente acht deze uitwerkingsfase essentieel voor deze opgave. Medewerking van de inschrijver hiertoe is dus essentieel en verplicht. De gemeente attendeert inschrijvers erop om hier rekening mee te houden qua tijd en kosten. De kosten die de inschrijver maakt voor de uitwerking zijn voor de inschrijver. Een inschrijver die niet actief deelneemt aan en bijdraagt aan de uitwerkingsfase kan door de gemeente worden uitgesloten van de verdere deelname aan de procedure en komt dan niet voor definitieve gunning in aanmerking.

Bij uitwerking en uitvoering van deze fase mag inschrijver de inschrijving niet wezenlijk wijzigen.

Bij het verstrijken van één van de genoemde termijnen gedurende de uitwerkingsfase en na een eventueel door de gemeente geboden redelijke termijn tot herstel kan de gemeente besluiten het proces te staken en de voorlopige gunning in te trekken.

6.1 Verificatiebespreking en afstemming

Het selectieteam stelt ter voorbereiding op de verificatie van de uitgekozen inschrijving vast welke geleverde informatie geverifieerd moet worden, dan wel welke documenten of nadere informatie de inschrijver alsnog moet overleggen. Tevens stelt het selectieteam vast welke vragen nog opheldering behoeven en welke punten partijen nog onderling moeten afstemmen, kortom op welke punten in de verificatiebespreking nog nader ingegaan moet worden.

Blijkt tijdens de verificatiebespreking dat de inschrijving onjuiste informatie bevat of dat op andere punten onoverkomelijke bezwaren bestaan tegen de uitgekozen inschrijving, dan zal de gemeente de betreffende inschrijving alsnog afwijzen. Gevallen als deze zullen de volgende consequenties hebben:

- In het geval de gemeente een inschrijving wegens onregelmatigheid of onaanvaardbaarheid van de desbetreffende inschrijving had moeten afwijzen, maar dit niet heeft gedaan, dan zal de gemeente de procedure uit 5.2 opnieuw doen (met de inschrijvers die niet reeds eerder af zijn gevallen in fase 1 of 2 en zonder de afgewezen-inschrijving).
- In geval van de gemeente de uitgekozen inschrijving om een andere reden afwijst, zal zij een bespreking met de als tweede geëindigde inschrijver beleggen.

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

Let op: de gemeente benadrukt dat het verificatiegesprek geen onderhandeling betreft. De inhoud van de huurovereenkomst staat reeds vast, enkel feitelijkheden zoals tenaamstelling, data, huurprijs, kadastrale gegevens zullen nog worden ingevuld. Voor de start van het Bibob-onderzoek zal de gemeente u een ingevulde concept-huurovereenkomst toezenden, waarmee de tekst zoveel als mogelijk vast staat.

6.2 Ontvankelijke aanvraag exploitatievergunning – inclusief bedrijfsplan

Na de voorlopige gunning vraagt de exploitant(en) in uw ontwikkelteam de aanvraag exploitant seksinrichting aan, zoals bedoeld is in artikel 3.4 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). De geldende versie van het aanvraagformulier kunt u vinden in het onlineloket van onze [website](#). Hier vindt u ook informatie over de kosten die verbonden zijn aan de behandeling. Voorafgaande aan de aanvraag neemt u contact op met de gemeente voor het maken van een afspraak. U vult het aanvraagformulier en de bijlagen die u kunt vinden op de website in en neemt deze mee naar de afspraak. Indien nodig zal gevraagd worden om één of meer documenten aan te passen. Na de afspraak heeft u 4 weken de tijd om uw aanvraag en alle bijbehorende stukken volledig te maken en in te dienen. In de tekst over de afspraak vindt u een overzicht van alle bijlagen. U dient alle documenten op te sturen met uw aanvraag, ook als u deze documenten al eerder in de tenderprocedure heeft aangeleverd. Denk hierbij aan het bedrijfsplan (zie voor nadere informatie over wat er in ieder geval in het bedrijfsplan moet staan artikel 3.4a lid 4 van de APV).

Onderdeel van de behandeling van de exploitatievergunningaanvraag is een Bibob-onderzoek (zie voor meer informatie het hoofdstuk 7). Het Bibob-onderzoek wordt afgerond met een advies. Het bibob-advies over de exploitant is één van de vier documenten die per ontwikkelteam aanwezig moet zijn voordat tot definitieve gunning kan worden overgegaan (zie ook hoofdstuk 8).

Het besluit tot definitieve gunning in het kader van de tender staat los van de publiekrechtelijke besluitvorming.

Als in het kader van deze tender wordt besloten dat één of meer kavels aan het ontwikkelteam waartoe u behoort definitief wordt gegund, dan wordt op uw verzoek de behandeling van uw aanvraag aangehouden. De gemeente moet voor het verlenen van de vergunning toetsen of het te gebruiken vastgoed voldoet aan de inrichtingseisen. Dat kan pas als het vastgoed is opgeleverd. Tot die tijd moet de aanvraag worden aangehouden op verzoek van de aanvrager. Als u niet verzoekt tot aanhouden moet een besluit worden genomen en wordt uw aanvraag afgewezen omdat de gemeente niet kan toetsen of het vastgoed voldoet aan de inrichtingseisen.

Zodra het vastgoed is opgeleverd toetst de gemeente of het voldoet aan de inrichtingseisen. Als ook aan alle andere vergunningsvereisten is voldaan dan wordt de vergunning verleent.

Het verlenen of weigeren van een besluit is een voor bezwaar vatbaar besluit. Belanghebbenden, zoals de aanvrager, kunnen daartegen binnen zes weken in bezwaar gaan.

6.3 Afstemming en uitwerking ontwerp⁷

Indien er door twee of meer partijen gebouwd gaat worden dan moeten de ontwerpen op elkaar en met de gemeente afgestemd worden. Ook indien er door één partij gebouwd gaat worden moet het ontwerp worden afgestemd met de gemeente die de HAP en VTH post ontwikkelt en realiseert. Het advies is om rekening te houden met een flexibel ontwerp voor het gevelbeeld. De gemeente gaat ervan uit dat de afstemming géén wezenlijke veranderingen vraagt aan de inschrijving en dus niet zal leiden tot grote veranderingen in de businesscase. De gemeente gaat in deze fase tevens graag in gesprek met partijen over de bereikbaarheid en mobiliteit en het stimuleren van fietsgebruik.

Waarover gaat de afstemming?

Afstemming heeft betrekking op onder andere: architectuurtaal, materiaalgebruik, gevelindeling en de wijze waarop de bouwwerken op elkaar aansluiten. Er wordt gekeken naar de samenhang van de ontwerpen onderling waarbij diversiteit in de ontwerpen en tussen de kavels geen belemmering hoeft te zijn. Het doel is te komen tot één kwalitatief hoogwaardig, veilig gebied met een mooie uitstraling waar het prettig verblijven is. Welstand wordt betrokken bij de afstemming en het ontwerpproces.

In het kader van deze beoogde afstemming dient u rekening te houden met een eerste afstemmingsoverleg over het gevelbeeld met de overige huurder(s) en de gemeente binnen 1 maand na de voorlopige gunning. Daarnaast zullen nog twee of meer tussentijdse overlegmomenten plaatsvinden om te komen tot afgestemde Voorlopige Ontwerpen en Definitieve Ontwerpen. Deze overlegmomenten worden t.z.t. gepland. De gemeente faciliteert de afstemming.

Let wel: Indien de uitwerkingsfase van de verschillende ontwikkelaars niet tegelijkertijd plaatsvindt, dan is de ontwerpuitwerking van de kavel(s) die als eerste start(en) voor wat betreft vormgeving bepalend.

6.4 Toetsing Ontwerp

De gemeente gaat voorafgaand aan de omgevingsvergunning het Voorlopige Ontwerp en Definitieve Ontwerp toetsen aan het door de marktpartijen in de tenderprocedure ingediende stukken. Deze toetsmomenten worden t.z.t. gepland.

Het definitieve ontwerp wordt t.z.t. publiekrechtelijk getoetst in de procedure voor de omgevingsvergunning waarin Welstand een zwaarwegend advies geeft aan de gemeente; Afwijkingen ten opzichte van het ontwerp dat gepresenteerd is in het afstemmingsoverleg kan reden zijn voor het weigeren van de omgevingsvergunning.

6.5 Afstemming over de samenwerking op de prostitutiezone

In de uitwerkingsfase zullen de verschillende ontwikkelteams hun plannen van aanpak om te komen tot een schone, transparante en veilige prostitutiezone op elkaar moeten afstemmen en er zal moeten worden bepaald hoe wordt samengewerkt op de Prostitutiezone. Partijen kunnen bijvoorbeeld zowel apart als collectief een gecertificeerd beveiligingsbedrijf (met een vergunning op basis van de Wet particuliere beveiligingsorganisaties en recherchebureaus (Wpbr)) inhuren. Hoe de afstemming wordt

⁷ De eisen genoemd in deze paragraaf vervangen tegelijkertijd de bullits 9–11 van paragraaf '3.4 Beeldkwaliteit en Architectonische uitwerking' in het document "Nieuwe Zandpad: (Ruimtelijke en Technische) Uitgangspunten Prostitutiezone bij Tender 2020".

vormgegeven is afhankelijk van de inschrijvingen en van de combinatie van inschrijvingen. In de uitwerkingsfase zal hier gezamenlijk invulling aan moeten worden gegeven.

6.6 Ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning

Voor het bouwen op Het Nieuwe Zandpad dient de partij in het ontwikkelteam die gaat bouwen een omgevingsvergunning aan te vragen op basis van het in het ontwerpproces uitgewerkte (voorlopige en definitieve) ontwerp. Voor de omgevingsvergunning moet worden voldaan aan de landelijk indieningvereisten die voor omgevingsvergunningen gelden. De gemeente adviseert u om het digitaal in te dienen via het [omgevingsloket](#) van de rijksoverheid. U vult de vragen en gegevens in en voegt de daarbij horende bijlagen toe. Het indienen van een ontvankelijk omgevingsvergunningaanvraag is een voorwaarde voordat tot definitieve gunning kan worden overgegaan (zie hoofdstuk definitieve gunning).

In het kader van de tender kunt u twee soorten omgevingsvergunningaanvragen indienen.

a. Raamprostitutie

Op basis van het onderliggende en onherroepelijk bestemmingsplan kunt u een aanvraag indienen voor raamprostitutie met bijbehorende voorzieningen, zoals een kantoorruimte of huiskamer. Uw aanvraag wordt dan alleen beoordeeld aan het Bouwbesluit, waaronder de redelijke eisen van welstand. Aan de behandeling zijn kosten verbonden. De behandeling duurt volgens de reguliere procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) maximaal 8 weken en kan eenmaal worden verlengd met zes weken.

b. Raamprostitutie én ruimten die gebruikt worden door sekswerkers die klanten via internet werven

U kunt er ook voor kiezen om een omgevingsvergunning aan te vragen waarbij u naast raamprostitutie maximaal van 20% van de werkruimten per exploitant (zie APV Art.3:6 lid 6) bouwt voor sekswerkers die klanten via internet werven (zie hoofdstuk 2.3). Omdat deze vorm van werving volgens het bestemmingsplan niet valt onder de definitie raamprostitutie, moet u naast het aanvragen van de vergunning om te bouwen verzoeken of u voor deze vorm van werving af mag wijken van het bestemmingsplan. U dient dan naast alle bijlagen voor het bouwen een korte ruimtelijke onderbouwing toe te voegen waarin staat dat u voor x aantal ruimten wilt afwijken en wat de ruimtelijke gevolgen daarvan zijn.

Het verlenen of weigeren van een vergunning voor het bouwen is een voor bezwaar vatbaar besluit. Belanghebbenden, zoals de aanvrager, maar ook omwonenden, kunnen daartegen binnen zes weken in bezwaar gaan. De bestemming raamprostitutie is al geregeld in een onherroepelijk bestemmingsplan. Onherroepelijk betekent dat tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geen rechtsmiddelen open staan.

De omgevingsvergunning dient uiterlijk 6 maanden na de bekendmaking van de voorlopige gunning te worden aangevraagd. Het beschikken over een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag is één van de vereisten om tot definitieve gunning te kunnen overgaan (zie paragraaf 8).

Als er meerdere beoogt huurders zijn, dienen zij onderling en met de gemeente (in de rol van opdrachtgever van de herinrichting van de openbare ruimte en realisatie van VTH en HAP post) bouwtempo en -fasering af te stemmen. De gemeente zal een directievoerder benoemen. Daarnaast treedt de gemeente graag met partijen in overleg om de milieubelasting tijdens de bouw te beperken. Zoals het voorkomen van onnodig laten branden van dieronvriendelijke bouwlampen.

GEHEEM

7. Bibob–onderzoek

Na voorlopige gunning zal de gemeente starten met de Bibob–onderzoeken. Er worden per ontwikkelteam minimaal twee Bibob–onderzoeken gedaan, ieder met een eigen screeningsprofiel.

Er wordt een onderzoek gestart in het kader van de te sluiten huurovereenkomst inclusief huurafhankelijk opstalrecht, oftewel een vastgoedtransactie (onderzoek A). In het kader van de te verlenen exploitatievergunning voor het exploiteren van een seksinrichting wordt tevens een onderzoek gestart (onderzoek B). Heeft een ontwikkelteam meerdere exploitanten en zijn daarmee meerdere exploitatievergunningen benodigd, dan wordt voor elke aangevraagde exploitatievergunning een eigen Bibob–onderzoek gestart.

In het geval van de procedure rondom de vastgoedtransactie is de huurder verantwoordelijk voor het tijdig indienen van alle stukken en het beantwoorden van eventuele vragen. Voor de procedure rondom de exploitatievergunning ligt de verantwoordelijkheid hiervoor bij de exploitant. Er rust een strikte geheimhouding op het onderzoek in het kader van de Wet Bibob. Dit betekent dat de gemeente alleen informatie over het onderzoek kan delen met de huurder, dan wel diens gevolmachtigde, voor de vastgoedtransactie en met de exploitant, dan wel diens gevolmachtigde, voor de exploitatievergunningprocedure.

Een Bibob onderzoek richt zich in eerste instantie op de ‘betrokkene’, dat wil zeggen de aanvrager van de vergunningen, dus de mogelijke partij met wie vastgoedtransactie wordt overeengekomen.

Daarnaast ziet het onderzoek ook op verschillende ‘derden’. Dit kan gaan om o.a. financiers, (feitelijk) zeggenschap hebbenden en om degene met wie betrokkene in een zogenoemd zakelijk samenwerkingsverband staat. Dit begrip is geïntroduceerd in de Wet Bibob om bijvoorbeeld stroman- en katvangersconstructies te voorkomen. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat er voor het aannemen van een zakelijk samenwerkingsverband sprake moet zijn van: een zakelijke relatie; die gericht is op samenwerking; en een zeker duurzaam en structureel karakter heeft.

Diegenen met wie wordt samengewerkt, die binnen het Bibob– onderzoek kunnen worden aangemerkt als zakelijk samenwerkingsverband, worden meegenomen in het onderzoek.

7.1 Procedure aanleveren aanvullende gegevens en antwoorden

Onderdeel van het Bibob–onderzoek is het invullen van het Bibob–vragenformulier. Het Bibob–vragenformulier wordt verstrekt binnen vier weken na de voorlopige gunning. De daarvoor verantwoordelijke partij dient de gegevens en antwoorden volledig en binnen vier weken na dagtekening van verzending van het vragenformulier aan te leveren bij de gemeente.

De ingediende gegevens kunnen mogelijk tot aanvullende vragen leiden of kunnen aanleiding zijn voor een nader gesprek. Hierover wordt te zijner tijd contact opgenomen. Indien de gevraagde gegevens niet of niet tijdig worden aangeleverd, zal het Bibob–onderzoek worden stopgezet en zal de tender met de desbetreffende partij worden beëindigd. 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.

7.2 Onderzoek

Indien het onderzoek van de gemeente hier aanleiding toe geeft, kan zij advies aanvragen bij het Landelijk Bureau Bibob. Dit is een onafhankelijk adviesorgaan van het ministerie van Justitie & Veiligheid. Het Landelijk Bureau Bibob kan meer bronnen raadplegen en kan ook met betrekking tot het zakelijk netwerk verder onderzoek doen. Indien de gemeente advies vraagt van het Landelijk Bureau Bibob zal dit tevens betekenen dat het onderzoek langer zal duren. Ook gedurende het onderzoek bij het Landelijk Bureau Bibob is het mogelijk dat er aanvullende vragen worden gesteld. Deze dienen ook binnen de, door het Landelijk Bureau Bibob, gestelde termijn te worden beantwoord. Indien de gevraagde gegevens niet of niet tijdig worden aangeleverd bij het Landelijk Bureau Bibob zal het Bibob-onderzoek worden stopgezet en zal de tender met de desbetreffende partij worden beëindigd. 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.

7.3 Gefaseerde bouw op kavel

In het geval er sprake is van gefaseerd bouwen dan worden in de tenderprocedure alleen de vastgoedtransactie en de reeds aangevraagde exploitatievergunning onderworpen aan een Bibob-onderzoek. Voor het op een later moment te bouwen en/of exploiteren kavel wordt te zijner tijd het Bibob-onderzoek voor de benodigde exploitatievergunning doorlopen.

7.4 Uitkomst Bibob-onderzoeken

De uitkomsten van de Bibob-onderzoeken (A en B) en een eventueel advies van het Landelijk Bureau Bibob zullen meegenomen worden in de beslissing van de gemeente om over te gaan tot definitieve gunning.

Er is met terugwerkende kracht geen sprake van een compleet team bij inschrijving indien: de situatie zich voordoet dat de uitkomst van het Bibob-onderzoek met betrekking tot de aangevraagde exploitatievergunning (onderzoek B) reden is om niet over te gaan tot verlening van de exploitatievergunning, terwijl de uitkomst van het Bibob-onderzoek met betrekking tot de vastgoedtransactie (onderzoek A) geen belemmering zou opleveren voor het aangaan van de vastgoedtransactie. De gemeente vervolgt de procedure aan de hand van de beschrijving in hoofdstuk 5 onder fase 5.

7.5 Herstelmogelijkheid

In het geval dat een ontwikkelaar meerdere kavels wil huren en er sprake is van situatie waarbij één van de exploitanten geen exploitatievergunning krijgt naar aanleiding van het Bibob-onderzoek, geeft de gemeente de mogelijkheid van gefaseerd bouwen. Waarbij de ontwikkelaar de mogelijkheid heeft om binnen maximaal twee jaar een nieuwe exploitant te vinden. Deze optie is alleen mogelijk als er sprake is van één exploitant waaraan geen vergunning kan worden verleend.

Om in aanmerking te komen voor deze 'herstelmogelijkheid' gelden een aantal (afwijkende) kaders. Zo dient het voor de gemeente onomstotelijk vast te komen te staan dat er daadwerkelijk geen sprake is van verweving van de exploitant waaraan geen vergunning kon worden verleend en de overige exploitanten en vastgoedontwikkelaar.

Bij een fasering (als gevolg van het niet verkrijgen van exploitatievergunning naar aanleiding van het Bibob-onderzoek) worden de aangepaste kaders na voorlopige gunning conform de Gunningsleidraad verwerkt in de definitieve Harvo.

Als huurder en exploitanten kiezen voor het verspreiden van exploitanten over de kavels en één exploitant valt af, dan heeft dit consequenties onder andere voor de verdeling van de exploitanten over de kavels en vraagt om een wijziging van de exploitatievergunningen.

GEHEEM

8. Definitieve gunning en afronding tender

In de voorgaande hoofdstukken heeft u gelezen welke stappen moeten worden doorlopen in de tender en hoeveel tijd daarvoor staat. Kort opgesomd moeten de volgende stappen zijn doorlopen:

- Het ontwerpproces is afgerond door indiening van een omgevingsvergunningaanvraag en het college heeft geoordeeld dat de aanvraag ontvankelijk is: brief ontvankelijk verklaarde aanvraag is ontvangen;
- De exploitatievergunning(en) is aangevraagd, het Bibob-onderzoek is doorlopen en een Bibob-advies met betrekking tot de aangevraagde exploitatievergunningen er ligt.
- De vastgoedtransactie(s) het Bibob-onderzoek heeft doorlopen en er een Bibob-advies ligt met betrekking tot de voorgenomen vastgoedtransactie.

Alleen in het geval dat er vanuit de ambtelijke organisatie aan het College en/of de Raad zal worden geadviseerd om tot definitieve gunning over te gaan, zal de definitieve huurovereenkomst voorafgaand aan het besluitvormingsproces aan de beoogd huurder worden toegezonden met het verzoek deze te ondertekenen. De huurder krijgt 15 dagen de tijd om de huurovereenkomst ondertekend retour te zenden.

Indien de gemeente binnen een termijn van 15 dagen, nadat zij het verzoek heeft gedaan om de huurovereenkomst te ondertekenen, geen door u ondertekende huurovereenkomst retour heeft ontvangen dan kan gemeente alsnog de tenderprocedure stopzetten en/of vorderen dat u alsnog de huurovereenkomst ondertekent en nakomt.

Als al deze stappen zijn doorlopen dan zijn de benodigde documenten aanwezig om een besluit voor te leggen aan het bevoegd gezag (College en/of Raad). Let wel: al deze documenten dienen aanwezig te zijn per ontwikkelteam.

8.1 Definitieve gunning

De gemeente wenst gelijktijdig een besluit tot definitieve gunning te nemen over alle drie de kavels. Als er meerdere ontwikkelteams zijn dan wacht de gemeente in beginsel met het nemen van het besluit tot definitieve gunning totdat van alle ontwikkelteams de bovengenoemde documenten aanwezig zijn in het tenderdossier.

De gunning vindt per kavel plaats. De gemeente kan besluiten om:

1. Definitief te gunnen met de huurder wordt de huurovereenkomst aangegaan of;
2. Niet te gunnen aan de desbetreffende marktpartij.

Indien besloten wordt om de tenderprocedure met u niet voort te zetten dan ontvangt u daarover schriftelijk bericht en kunt u vragen om een mondelinge toelichting.

8.2 Afronding Tenderprocedure

Op het moment dat de gemeente heeft besloten over te gaan tot definitieve gunning wordt de huurovereenkomst ook door de gemeente getekend en is de tender 'Het Nieuwe Zandpad' definitief afgerond. Daarna start de fase van de Voorbereiding van de bouw, vervolgens de fase van uitvoering van de bouw en tot slot de opening van de prostitutiezone.

Aanbesteding Ontwikkeling Het Nieuwe Zandpad
Aanbestedende Dienst: Gemeente Utrecht
Referentie:

Omschrijving:

De gemeente Utrecht 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. Deze tender ziet toe op het verhuren van de gemeentegrond met een huurafhankelijk opstalrecht.

Toelichting:**Nr:****Categorie** Proces**Betreft** Planning

14

Vraag

Wat zijn de consequentie van de Covid-19 pandemie?

Antwoord**Vrijgegeven:** 31-03-2020

Vanwege de maatregelen van het kabinet in verband met het tegen gaan van de verspreiding van het coronavirus heeft de gemeente besloten aanmeldingsprocedure voor de Tender het Nieuwe Zandpad te verlengen. De planning voor de tender hebben wij aangepast op Tenderned. De uiterste datum voor indienen van de aanmelding wordt verlengd naar 11 mei 2020 om 10:00 uur. De presentatie door gegadigden zullen worden gepland in de eerste week van juni.