

Selectieleidraad

Uitgebreide openbare selectieprocedure voor een marktpartij voor twee loodsen: Verhuur van grond en vestiging opstalrecht voor de opstallen.

Trechterweide, Sophialaan 7 te Utrecht



Datum: 06-10-2025

Kenmerk

Versie 1.0

Gemeente Utrecht Stadsbedrijven

Contactpersoon Bram Loggers

Postadres: Postbus 8406 3500 RK Utrecht

Bram.loggers@utrecht.nl

Inhoud

1. Uitvraag	3
1.1 Doel en opzet selectieprocedure	3
1.2 Achtergrondinformatie te huren object	4
1.3 Minimum eisen (knock out)	6
1.6 Beoordelingscriteria (wensen)	8
1.6.1 Beoordelingscriterium 1: Businessplan	8
1.6.2 Beoordelingscriterium 2: Huurprijs inclusief Harvo	10
1.7 Wijze van beoordelen beoordelingscriteria	10
2. Procedure	12
2.1. Planning	12
2.2. Start selectie: Publicatie	12
2.3 Contact, vragen en informatie	12
2.4. Bezichtiging	13
2.5. Vragen over de uitvraag	13
2.6. Nota van inlichtingen	13
2.7. Onvoorwaardelijk	13
2.8. Indienen inschrijving	13
3. De beoordeling	15
3.1. Selectieteam	15
3.2. Selectieproces	15

1. Uitvraag

1.1 Doel en opzet selectieprocedure

Voor u ligt de selectieleidraad waarmee de gemeente Utrecht marktpartijen uitnodigt deel te nemen aan de selectieprocedure voor de verhuur van de grond en twee loodsen aan de Sophialaan 7. De gemeente zoekt één marktpartij die de locatie primair in gebruik neemt voor de op- en overslag van oud papier en karton. Daarnaast biedt de locatie ruimte om aanvullende circulaire activiteiten te ontplooiën. De geselecteerde marktpartij is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde toestemmingen en vergunningen voor de op- en overslag van oud papier en karton.

De grond en opstallen worden aangeboden in de huidige staat. De grond wordt verhuurd en de opstallen worden uitgegeven via een huurafhankelijk recht van opstal (HARVO) voor 20 jaar. Dit biedt de mogelijkheid om in de gebouwen te investeren. De grond en opstallen worden in de huidige staat aangeboden. De huurovereenkomst en het opstalrecht houden nadrukkelijk géén concessieopdracht of overheidsopdracht in voor de op- en overslag van papier en karton voor de gemeente Utrecht. Die opdracht wordt verstrekt door de Gemeenschappelijke regeling Afvalverwijdering Utrecht (AVU). De huidige overeenkomst loopt af op 1 januari 2027.

Samenvattend:

Deze selectieleidraad beschrijft de procedure hoe de gemeente de huurder zal selecteren; welke eisen (knock out criteria) en wensen (de beoordelingscriteria) de gemeente daarbij heeft, en hoe zwaar de verschillende beoordelingscriteria wegen.

Er wordt een zogenaamde openbare procedure gevolgd. Dat betekent dat partijen niet vooraf worden geselecteerd, maar iedereen bevoegd is om deel te nemen aan de tender. Hoe u in kunt schrijven wordt toegelicht in hoofdstuk 2.

1. Het feit dat een partij mee kan doen of meedoet aan de openbare procedure, impliceert op geen enkele wijze een aanbod aan die partij en er kan dan ook géén aanspraak gemaakt worden op recht van onderhandeling met de gemeente.
2. Deze procedure is nadrukkelijk geen aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012, het ARW 2016 of het aanbestedingsbeleid van de gemeente.
3. Het staat de gemeente vrij om niet te gunnen, dan wel de procedure stop te zetten, zonder dat inschrijvers aanspraak kunnen maken op (schade-) vergoeding.

Alle kosten die u maakt in verband met de selectieprocedure komen voor uw rekening.

1.2 Achtergrondinformatie te huren object

Locatie en context

Het perceel Sophialaan 7 op bedrijventerrein Lage Weide is eigendom van de gemeente Utrecht en omvat in totaal ca. 38.413 m² met diverse opstallen. Op dit perceel exploiteert de gemeente het grondstoffendepot "Trechterweide", waar materialen uit de openbare ruimte worden opgeslagen, schoongemaakt en gerepareerd voor hergebruik. Het grondstoffendepot en het bijbehorende omliggende terrein met loodsen en kantoorpanden is nog in ontwikkeling. Het grondstoffendepot maakt geen onderdeel uit van deze selectieprocedure. De openbare selectieprocedure ziet uitsluitend op een ander deel van het perceel.

Het perceel grenst direct aan het Amsterdam-Rijnkanaal. Er is een aanlegplaats aanwezig gelegen op het terrein van het gemeentelijk grondstoffendepot, dit is geen onderdeel van de te verhuren kavel in deze selectieprocedure. Echter kan de aanlegplaats eventueel in de toekomst, nadat noodzakelijk onderhoud is uitgevoerd, door de huurder worden gebruikt om transport over water mogelijk te maken. Indien huurder hier gebruik van wenst te maken zullen hier tussen gemeente en huurder aanvullende afspraken over worden gemaakt.

De te verhuren kavel met opstallen op het perceel aan de Sophialaan 7 is in totaal ca. 14.300 m². Op dit terrein staan een tweetal loodsen, de zogenaamde opstallen, van in totaal ca. 5.381 m² BVO en daaromheen ligt ca. 8.800 m² maaiveld. Voor de twee loodsen worden eigen huisnummers aangevraagd, daarmee ontstaat voor de verkrijger van de loodsen ook de mogelijkheden eigen aansluitingen op bijvoorbeeld nutsvoorzieningen te organiseren.

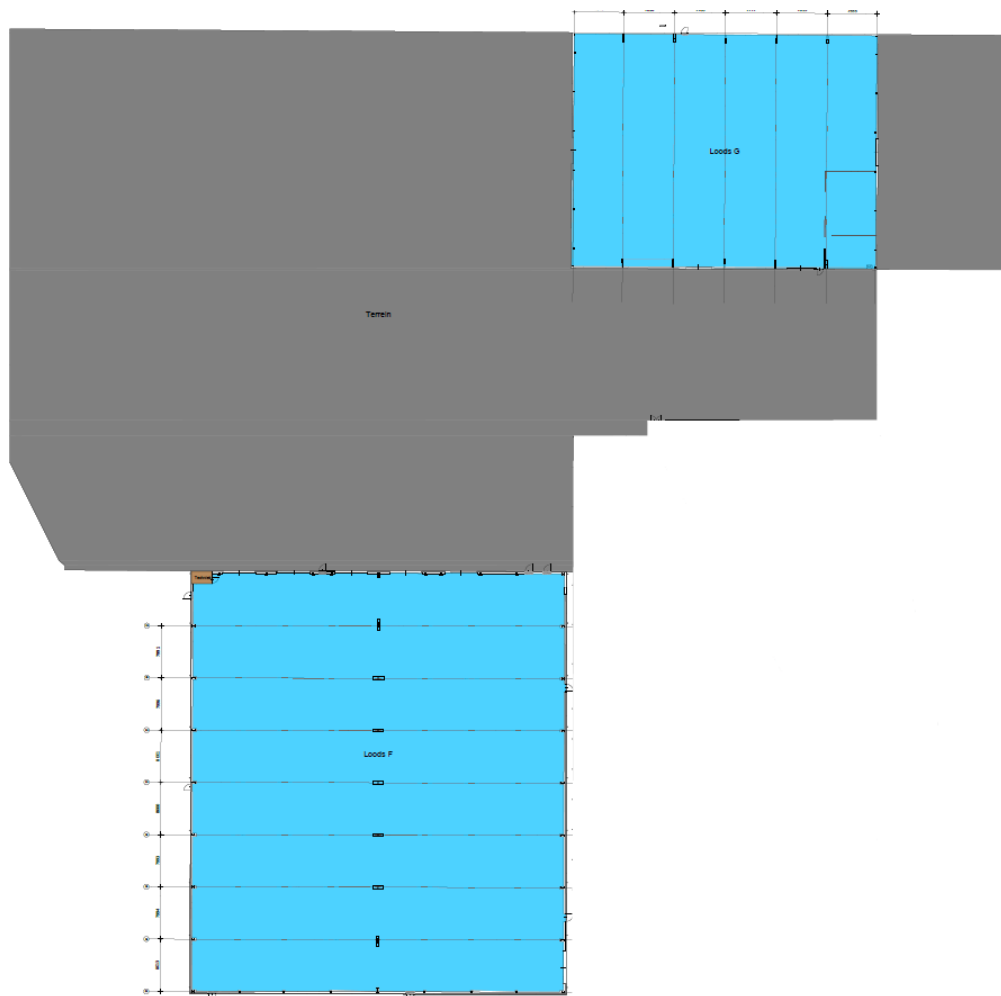
De gemeente voert voor deze loodsen een openbare selectieprocedure uit, om de meest geschikte kandidaat te vinden. Het doel is om een kandidaat te selecteren die de grond gaat huren en via een opstalrecht eigenaar wordt van de opstallen. De winnaar van de selectie wordt in de gelegenheid gesteld om een 20-jarige huurovereenkomst (voor de grond) inclusief een 20-jarige overeenkomst inzake het huurafhankelijk opstalrecht (voor de opstallen) te sluiten. Daardoor wordt de verkrijger eigenaar van de opstallen en kan hij/zij hierin investeren om bijvoorbeeld te verduurzamen of eventuele noodzakelijke aanpassingen te doen. Aan het einde van de looptijd van het 20-jarige opstalrecht krijgt de verkrijger voor de opstallen geen vergoeding van de gemeente.

Te verhuren object

De door de gemeente via deze selectie te verhuren grond en de twee te vervreemden loodsen maken onderdeel uit van het perceel aan de Sophialaan 7.

Het gaat om:

Gehuurd:	M2 BVO	Grondhuur (BVO * €26/m2) Ex BTW/jaar	Vergoeding voor opstal. Eenmalig en K.K.
F	3.726	€96.876	€610.000
G	1.689	€43.914	€145.000
Omliggend gebied t.b.v. huurder	8.888	€231.088	
Totaal	14.303	€371.878	€755.000



Alle terreinen en objecten worden aangeboden “as is” in de huidige staat met de huidige bestemmingen. De huurder mag het gehuurde terrein inclusief de in eigendom verkregen opstallen enkel na expliciete toestemming van de eigenaar eventueel wijzigen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten. De exacte afmetingen en tekening conform NEN 2580 zijn te vinden in Bijlage 5. De bouwkundige en onderhoudssituatie conform NEN 2767 is te vinden in Bijlage 6.

Nutsaansluitingen

Op de locatie kunnen op korte termijn geen zware energieaansluitingen worden geleverd door Stedin, vanwege netcongestie. Op dit moment organiseert de verhuurder in de beide loodsen om niet een elektra-aansluiting van 3x 80A en een gasaansluiting type G4 (6 m3/h). De verhuurder is in deze afhankelijk van de voortgang van de nutspartijen. Verhuurder kan daarom op dit moment geen toezeggingen doen over komst c.q. de oplevertermijn van die nutsaansluitingen. Eventuele aanvullende voorzieningen dienen door de huurder zelf te worden georganiseerd en gerealiseerd. De aanwezige (restant) electrakasten en gasinstallatie dienen als verloren te worden beschouwd.

De marktpartij is derhalve zelf verantwoordelijk voor verkrijgen van toestemmingen, bestemmingen, vergunningen en alle aansluitingen/verzwaringen op/van de alle voorzieningen. Partijen zullen overleg voeren over eventuele samenwerkingsmogelijkheden.

Planologie en milieuruimtelijke beperkingen

Het complex heeft een ruime bestemming voor bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 (voor zover genoemd in de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten') en een bouwhoogte tot 24 meter. De volgende bestemmingsplannen maken deel uit van het tijdelijke gedeelte van dit Omgevingsplan:

- Bestemmingsplannen Lage Weide van 29 november 2018
- Bestemmingsplan Lage Weide van 28 maart 2024.

De Huurder dient zelf kennis te nemen van de mogelijkheden en de beperkingen vanwege het bestemmingsplan (c.q. Omgevingsplan) en alle overige wettelijke eisen en verplichtingen. De gemeente zal op voorhand niet meewerken aan bestemmingswijzigingen. Indien er binnen de toegestane marges van het bestemmingsplan een uitbreiding van de opstallen gewenst is, dient hier eerst schriftelijke toestemming van de gemeente voor worden aangevraagd.

Ten aanzien van het gebruik van het terrein gelegen aan de Sophialaan 7 gelden milieuruimtelijke beperkingen, waaronder, maar niet beperkt tot, geluidsbelasting, geurhinder en stikstofdepositie. Deze milieuruimte is beperkt en dient verdeeld te worden over zowel publieke als private functies op het terrein. Als uitgangspunt geldt een voor beide partijen werkbare verdeling van deze en andere (milieu-) ruimte tussen publieke en private doeleinden, tenzij in onderling overleg anders wordt overeengekomen.

De gemeente is exclusief bevoegd tot het vaststellen van de wijze waarop de beschikbare milieuruimten wordt verdeeld. Huurder is gehouden om alle voorgenomen activiteiten, initiatieven of aanvragen die gevolgen (kunnen) hebben voor de benutting van de beschikbare milieuruimte, vooraf ter goedkeuring aan de gemeente voor te leggen. Zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente is het huurder niet toegestaan dergelijke activiteiten te starten of aanvragen in te dienen.

Indien Huurder zonder toestemming een aanvraag indient of een activiteit ontplooit die leidt tot overschrijding of onevenredig gebruik van de milieuruimte, kan de gemeente de huurder verplichten de betreffende activiteit te staken en/of de aanvraag in te trekken, onverminderd het recht van de gemeente op schadevergoeding of andere rechtsmaatregelen.

Er is een rapportage van LBP Sight beschikbaar met nadere planologische en milieutechnische informatie aangaande het perceel aan de Sophialaan 7. Het volledige rapport van LBP Sight is te vinden in bijlage 3. Deze rapportage en samenvatting worden als informatie verstrekt, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

1.3 Minimum eisen (knock out)

Hieronder staan de **minimumeisen** welke aan uw inschrijving worden gesteld (knock-outcriteria). Voldoet uw inschrijving hier niet aan, dan wordt u uitgesloten van deelname. Op het inschrijfformulier geeft u aan dat u voldoet aan de volgende knock-outcriteria:

1. Financiële voorwaarden

U gaat onvoorwaardelijk akkoord met de huurvoorwaarden (exclusief huurprijs) voor de grond, zoals deze zijn genoemd in de HARVO. Uw inschrijving bevat een huurprijs voor de grond die gelijk of hoger is dan de minimum huurprijs vermeld in paragraaf 1.5. U dient bereid te zijn deze huurvergoeding van de grond te betalen. U gaat eveneens akkoord met het betalen van de vastgestelde eenmalige vergoeding (zoals vermeld in paragraaf 1.5) voor de opstallen.

2. Beroepsbevoegdheid/ Inschrijving bij beroeps- of handelsregister

U dient conform de in de lidstaat van herkomst geldende voorschriften ingeschreven te staan in het handelsregister of een beroepsregister. Het staat u vrij extra bewijsmiddelen inzake uw huidige activiteiten te overleggen.

Huurders die niet in Nederland zijn gevestigd, dienen aantoonbaar vergelijkbare bewijsstukken aan te leveren in overeenstemming met de in het land van vestiging geldende wet- en regelgeving en aan te tonen dat deze partij in Nederland werkzaam mag zijn.

3. Veiligheid

U beschikt op de uiterste datum voor het indienen van de inschrijving over een geldig veiligheidszorgcertificaat VCA** en/of VCA* conform (2008/5.1 of 2017/6.0) of een gelijkwaardig certificaat uit het land van vestiging, of over gelijkwaardige maatregelen op het gebied van veiligheidszorg (zoals een certificaat op basis van ISO 45001). Het certificaat dient te zijn afgegeven door een certificatie-instelling die daartoe door een nationale accreditatieinstelling (in Nederland: de Raad voor Accreditatie (RvA)) is erkend.

4. Financiële en economische draagkracht

U dient zich in een dusdanig stabiele financiële situatie te bevinden dat de continuïteit van de dienstverlening kan worden gegarandeerd. U dient bij inschrijving de laatste twee jaarverslagen met een (geconsolideerde) balans en winst- en verliesrekening te overleggen voorzien van een goedkeurende accountantsverklaring van een registeraccountant.

5. PRN-Deelname

U dient aangesloten te zijn bij de Stichting Papier Recycling Nederland (PRN). Dit geldt ook voor eventuele onderaannemers. U dient bij uw inschrijving een bewijs van deelname in te dienen.

1.4 Randvoorwaarden

De Verhuurder stelt de volgende randvoorwaarden aan de nieuwe invulling (het toekomstige gebruik/de bestemming) van het gehuurde:

De Huurder verzorgt de opslag en overslag van oud papier en karton. De Huurder dient in staat te zijn om een minimaal tonnage van 50.000 ton per jaar te op- en overslaan. Op de locatie mogen ook andere circulaire bedrijfsactiviteiten worden opgestart, mits de kernactiviteit ten aanzien van de op- en overslag van oud papier en karton niet in het geding komt.

1. De Huurder dient zich gedurende de gehele huurperiode in een dusdanig stabiele financiële situatie te bevinden dat de continuïteit van de dienstverlening kan worden gegarandeerd. De huurder dient op eerste verzoek van de gemeente binnen 5 werkdagen de laatste twee jaarverslagen met een (geconsolideerde) balans en winst- en verliesrekening te overleggen voorzien van een goedkeurende accountantsverklaring van een registeraccountant.
2. Het is aan de huurder om (ook) de locatie PRN-gecertificeerd te maken. Huurder dient in het plan van aanpak aan te geven welke eventuele noodzakelijke aanpassingen zij aan de locatie voorzien en hoe en wanneer zij er zorg voor draagt het PRN-certificaat in bezit te hebben voor aanvang van de bedrijfsactiviteiten ten aanzien van oud papier en karton.
3. Indien er vanwege de komst van Huurder mogelijk aanpassingen nodig in of aan het naast het gehuurde gelegen pand E, bijvoorbeeld i.v.m. brandveiligheid, dan staat Verhuurder hier welwillend tegenover. Huurder zal hiervoor, indien van toepassing, een plan indienen bij Verhuurder en na goedkeuring daarvan de benodigde vergunningen aanvragen. De aanpassingen worden voor eigen rekening en risico door Huurder uitgevoerd, nadat vergunningen daarvoor zijn verleend.
4. De Huurder is ermee bekend dat er vanwege netcongestie tijdelijk beperkte energielevering is. Indien nodig dient huurder zelf eventuele tijdelijke aanvullende maatregelen en aansluitingen voor (tijdelijke) extra nutsvoorzieningen voor eigen rekening en risico te organiseren en realiseren.
5. De overslaglocatie dient in het bezit te zijn van een weegbrug met gedigitaliseerd en wettelijk geijkt weeg- en registratiesysteem. Huurder dient de weegbrug zelf voor eigen rekening en risico te

realiseren. De exacte locatie zal in afstemming met en te verkrijgen goedkeuring van de Verhuurder worden gerealiseerd.

6. Huurder dient te voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving m.b.t. de activiteiten die op het terrein/opstallen verricht worden.
7. Huurder is zelf verantwoordelijk voor alle van toepassing zijnde verzekeringen en voldoet aan de eisen met betrekking tot die verzekeringen.
8. Huurder is verantwoordelijk voor het doen van alle relevante aanvragen van vergunningen en meldingen om te voldoen aan wet- en regelgeving.
9. Huurder dient in overleg de gemeente of derden te allen tijde toegang te verlenen voor calamiteiten of voor bijvoorbeeld inspecties en/of onderhoud aan bijvoorbeeld de kade.

1.5 Huur- en koopvoorwaarden.

De huurprijs is een huurprijs voor de grond onder en rond de opstallen, zie paragraaf 1.2.

De minimale huurprijs is € 371.878,-- ex btw per jaar. Het prijspeil is 1 januari 2026. Dit is de minimale huurprijs die geboden moet worden, er kan/moet hoger geboden worden. De huurovereenkomst voor de grond wordt aangegaan voor een periode van 20 jaar. Naast de huur van de grond zal de Huurder via een te vestigen opstalrecht eigenaar worden van de loodsen F en G. Ook hiervan is de looptijd 20 jaar. De hiervoor te betalen eenmalige vergoeding bedraagt € 755.000,- K.K. De conceptovereenkomst (HARVO) met de overige huur- en koopvoorwaarden zijn opgenomen in Bijlage 2.

1.6 Beoordelingscriteria (wensen)

Om de beste bieding te bepalen worden de volgende beoordelingscriteria gehanteerd. Aan ieder te beoordelen beoordelingscriterium kent de beoordelingscommissie punten toe. Wordt een inschrijver voor een bepaald criterium als beste beoordeeld, krijgt deze inschrijver voor het desbetreffende criterium het maximale aantal punten zoals beschreven in hoofdstuk 1.6.1. De rest krijgt voor hetzelfde criterium een daaraan gerelateerd aantal punten. Aan elk beoordelingscriterium is ook een weegfactor toegekend. Per criterium geeft u een onderbouwing van uw plan.

Beoordelingscriterium	Maximaal aantal punten	Wegingsfactor
1. Businessplan:	100	35
2. Huurprijs:	100	65

1.6.1 Beoordelingscriterium 1: Businessplan

100 PUNTEN

Inschrijver voegt bij de inschrijving een Businessplan.

Subgunningscriterium 1: Algemeen

40 PUNTEN

Beschrijving:

De inschrijver beschrijft in het businessplan concreet en realistisch de voorgenomen bedrijfsactiviteiten op de locatie Sophialaan 7. Daarbij geeft de inschrijver aan hoe hij zich conformeert aan de gestelde voorwaarden, zoals opgenomen in onder andere paragraaf 1.3 en 1.4. en hiermee rekening houdt bij de uitvoering, logistiek en zijn inrichtingsplannen.

In uw businessplan algemeen gaat u in op de volgende punten:

- Hoe conformeert u zich aan de gestelde voorwaarden, zoals opgenomen in onder andere paragraaf 1.3 en 1.4.
- Hoe geeft u invulling aan uw voorgenomen bedrijfsactiviteiten?

- Hoe geeft u invulling aan de inrichting van de grond, opstallen en het buitenterrein eruit waaronder in ieder geval de weegbrug en rijroutes?
- Hoe geeft u invulling aan het beheer van het terrein en de voorgenomen investeringen, inclusief maatregelen met betrekking tot verzekering, onderhoud en exploitatie?
- Hoe geeft u invulling aan uw organisatie van de bedrijfsvoering en logistiek op het terrein?

Beoordeling:

U wordt beoordeeld op de volgende beoordelingsaspecten:

- De mate waarin overtuigend invulling wordt gegeven aan de organisatie van de bedrijfsvoering op het terrein;
- De mate waarin overtuigend invulling wordt gegeven aan de logistiek die zodanig (duurzaam) wordt ingericht dat alle activiteiten op het gehele terrein doorgang kunnen vinden.
- De mate waarin overtuigend invulling wordt gegeven aan de inrichting van de grond, opstallen en het buitenterrein, waaronder in ieder geval de weegbrug en rijroutes;
- De mate waarin overtuigend invulling wordt gegeven aan het beheer van het terrein en de voorgenomen investeringen, inclusief maatregelen met betrekking tot verzekering, onderhoud en exploitatie;
- De mate waarin u de genoemde beoordelingsaspecten concreet, realistisch en onderbouwd heeft uitgewerkt.

Besteed in uw businessplan daarnaast ten minste aandacht aan de volgende onderwerpen:

Subgunningscriterium 2: Energiebehoefte

20 PUNTEN

Beschrijving:

De inschrijver beschrijft hoe rekening wordt gehouden met de beperkte energievoorziening op de locatie. Op de locatie kunnen op korte termijn geen zware energieaansluitingen worden geleverd door Stedin door de landelijke problematiek van netcongestie. Op dit moment organiseert de verhuurder in de beide loodsen -om niet- een elektra-aansluiting van 3x 80A en een gasaansluiting type G4 (6 m3/h). De verhuurder is in deze afhankelijk van de voortgang van de nutspartijen. Verhuurder kan daarom op dit moment geen toezeggingen doen over de komst en/of de oplevertermijn van die nutsaansluitingen. Eventuele aanvullende energievoorzieningen dienen door de huurder zelf te worden georganiseerd en gerealiseerd.

In uw businessplan gaat u in op de volgende punt:

- Hoe geeft u invulling in het Businessplan om zo duurzaam en energiezuinig mogelijk in de energiebehoefte te voorzien.

Beoordeling:

U wordt beoordeeld op het volgende beoordelingsaspecten:

- De mate waarin overtuigend invulling wordt gegeven aan duurzaamheid en energiezuinig beleid.
- De mate waarin u het genoemde beoordelingsaspect concreet, realistisch en onderbouwd heeft uitgewerkt.

Subgunningscriterium 3: Stikstofruimte

20 PUNTEN

Beschrijving:

De inschrijver houdt rekening met de beperkte stikstofruimte, zoals toegelicht in de bijgevoegde rapportage van LBT Sight (waar geen rechten aan kunnen worden ontleend).,

In uw businessplan gaat u in op de volgende punt:

- Hoe geeft u invulling aan uw voorgenomen activiteiten zodanig dat deze passen binnen de beperkte stikstofruimte? U dient hierbij tenminste in te gaan op de invloed van eventuele bouwontwikkelingen, het aantal vervoersbewegingen en het type vervoer, en op welke wijze u hiermee omgaat.

Beoordeling:

U wordt beoordeeld op het volgende beoordelingsaspect:

- De mate waarin de bedrijfsactiviteiten en inrichtingsplannen zo duurzaam en energiezuinig worden verricht en passen binnen de gegeven stikstofruimte;
- De mate waarin u het genoemde beoordelingsaspect concreet, realistisch en onderbouwd heeft uitgewerkt.

Subgunningscriterium 4: Continuïteit en kwaliteit**20 PUNTEN****Beschrijving:**

De inschrijver beschrijft hoe de kwaliteit en continuïteit van het gehuurde, inclusief de opstallen, wordt gewaarborgd tijdens de looptijd van de huurovereenkomst.

In uw businessplan gaat u in op de volgende punt:

- Hoe geeft u invulling in het Businessplan aan hoe en wanneer aan de PRN-certificering op deze locatie zal worden voldaan en hoe de planning en visie met betrekking tot het aanvragen van de benodigde vergunningen eruitziet.

Beoordeling:

U wordt beoordeeld op de volgende beoordelingsaspecten:

- De mate waarin overtuigend invulling wordt gegeven aan de continuïteit en kwaliteit van het gehuurde, inclusief de opstallen, en de mate waarin dit wordt geborgd.
- De mate waarin u het genoemde beoordelingsaspect concreet, realistisch en onderbouwd heeft uitgewerkt.

1.6.2 Beoordelingscriterium 2: Huurprijs inclusief Harvo

Door in te schrijven stemt u in met de minimale huurprijs die in het kader van deze selectieprocedure is vastgesteld. U voegt bij uw bieding een volledig ingevuld prijzenblad van bijlage 9.

Beoordeling:

Beoordelingsaspect:

- Een hoger bod resulteert in een hogere beoordeling.

1.7 Wijze van beoordelen beoordelingscriteria

We beoordelen uw inschrijving door de inschrijvingen per beoordelingscriterium met elkaar te vergelijken. Aan ieder beoordelingscriterium kent het selectieteam punten toe. Wordt een inschrijver voor

een bepaald criterium als beste beoordeeld, krijgt deze inschrijver voor het desbetreffende criterium het maximale aantal punten (100). De overige inschrijvers krijgen voor hetzelfde criterium een daaraan gerelateerd aantal punten. Aan elk beoordelingscriterium is ook een weegfactor toegekend.

Voorbeeld: Voor het beoordelingscriterium 2 krijgt de inschrijving met de hoogste prijs 100 punten. De overige inschrijvers krijgen punten volgens de volgende formule: $\text{Punten} = 100 * (\text{prijs inschrijving} / \text{hoogst aangeboden waarde})$. Vervolgens wordt de van toepassing zijnde weegfactor die hoort bij dit criterium, 65% toegepast wat resulteert in 65 punten.

Is het puntentotaal van de beste inschrijvers na de beoordeling gelijk, dan plaatsen we de inschrijver met de hoogste score op beoordelingscriterium 2 in de rangorde als hoogste van de beste inschrijvers. Het is mogelijk dat de overige inschrijvers op een beoordelingscriterium door de beoordelingscommissie met eenzelfde score worden beoordeeld.

2. Procedure

2.1. Planning

De planning van procedure is als volgt:

Fase	Data
Start selectieprocedure: Publiceren selectieleidraad	Oktober 2025
Bezichtiging	n.o.t.k.
Uiterste datum voor het stellen vragen	20 oktober 2025
Uiterste datum voor het beantwoorden van de vragen	10 november 2025
Uiterste datum voor indienen gevraagde informatie (inschrijven)	14 november 2025
Beoordeling	Tot 28 november 2025
Streefdatum voor verzenden brieven inzake beoordeling – voornemen tot verhuur (voorlopige gunningsbeslissing); en – voornemen tot afwijzing (voorlopige afwijzing).	Tot 18 december 2025
Verificatiebespreking	n.o.t.k.
Einde bezwaartermijn	Eind januari 2026
College van burgemeester en wethouders of gemandateerde besluiten of zij met de best beoordeelde inschrijver een huurovereenkomst wil aangaan. (definitieve gunningsbeslissing)	Eind januari 2026
Ondertekening huurovereenkomst door inschrijver	Februari 2026
Ondertekening huurovereenkomst gemeente	Februari 2026

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

2.2. Start selectie: Publicatie

De selectieprocedure is begonnen door de Selectieleidraad te publiceren op www.vastgoedaanbod.utrecht.nl en op www.makelpunt-utrecht.nl.

2.3 Contact, vragen en informatie

Vragen en opmerkingen kunt u enkel schriftelijk indienen via secretariaat.wci@utrecht.nl tot en met de datum die daarvoor is opgenomen in de planning. Wij beantwoorden alle vragen aan iedereen in een nota van inlichtingen. De antwoorden op de binnengekomen vragen en opmerkingen worden met alle partijen schriftelijk gedeeld. De gemeente garandeert niet dat vragen die later binnenkomen nog worden beantwoord. Het is niet toegestaan om contact te zoeken met de Gemeente ter verkrijging van welke informatie dan ook, anders dan op de hierboven omschreven wijze.

2.4. Bezichtiging

Op de datum en het tijdstip zoals aangegeven in de planning kunt u het gehuurde bezichtigen. Indien u bij de bezichtiging aanwezig wilt zijn kunt u zich hiervoor aanmelden door middel van het sturen van een bericht aan e-mailadres secretariaat.wci@utrecht.nl tot uiterlijk twee werkdagen voor de datum van de bezichtiging uit de planning. In dit bericht geeft u aan welke personen bij de informatiebijeenkomst aanwezig zullen zijn. Let op: Eventuele vragen zullen tijdens de bezichtiging niet worden beantwoord. Deze vragen kunt u per e-mail stellen zoals omschreven in paragraaf 2.3. Als er desondanks vragen worden beantwoord of andere mondelinge uitlatingen worden gedaan tijdens de bezichtiging, kunnen daaraan géén rechten worden ontleend.

2.5. Vragen over de uitvraag

Er kan alleen contact met de gemeente opgenomen worden ten aanzien van de openbare selectie op de in deze paragraaf omschreven wijze. Vragen stellen en opmerkingen maken kan *uitsluitend* door het sturen van een e-mail aan secretariaat.wci@utrecht.nl tot de daarvoor opgegeven datum in de planning in bijgeleverd format in bijlage 10. Tot deze datum kunt u **doorlopend** vragen stellen en/of opmerkingen maken over de selectieprocedure. De gemeente garandeert niet dat vragen die later binnenkomen nog worden beantwoord. De gemeente **kan** de gestelde vragen doorlopend beantwoorden. De antwoorden worden geanonimiseerd schriftelijk (per e-mail) gedeeld met alle partijen die op de selectieprocedure hebben ingeschreven. De antwoorden worden in elk geval opgenomen in de Nota van Inlichtingen (zie paragraaf 2.6), mits de vragen of opmerkingen tijdig zijn ingediend.

2.6. Nota van inlichtingen

Tenminste tien kalenderdagen vóór de uiterste datum van indienen van de inschrijvingen stelt de gemeente een Nota van Inlichtingen op met daarin alle tijdig gestelde vragen en gemaakte opmerkingen en de gegeven antwoorden. Deze Nota van Inlichtingen stelt de gemeente ter beschikking via vastgoedaanbod.utrecht.nl en deze nota is een integraal onderdeel van de Selectieleidraad. De gemeente garandeert niet dat zij de vragen beantwoordt die worden gesteld nadat de Nota van Inlichtingen ter beschikking is gesteld op voormelden website.

2.7. Onvoorwaardelijk akkoord

U verklaart zich door het indienen van uw inschrijving onvoorwaardelijk akkoord met alle aan de procedure gestelde voorwaarden en eisen, waaronder in ieder geval doch niet uitsluitend het bepaalde in de Selectieleidraad, de bijlagen daarbij, de Nota's van Inlichtingen en alle overige documenten behorende bij of verstrekt in het kader van deze selectieprocedure. Het is daarom belangrijk dat alle elementen uit uw voorgenomen inschrijving, die niet zonder enig voorbehoud voldoen aan de gestelde eisen, maar ook mogelijke alternatieven en, in uw ogen, verbeteringen, door het stellen van vragen, aan het in paragraaf 3.1. bedoelde selectieteam ter beoordeling worden voorgelegd. Met inschrijving vervalt dus tevens uw recht om zich nadien te verzetten tegen de gehanteerde selectiesystematiek, de daarbij gehanteerde eisen en voorwaarden en de gestelde contractvoorwaarden.

2.8. Indienen inschrijving

Inschrijven voor de selectieprocedure vindt plaats door de inschrijving bij de gemeente in te dienen. De gevraagde inschrijving bestaat uit:

1. Het inschrijfformulier en de bij een inschrijving gevraagde bewijsstukken (waaronder huidige PRN deelname, inschrijving KvK, door accountant gewaarmerkt jaarverslag).
2. Businessplan ten aanzien van het gehuurde, waarbij u ingaat op de onder hoofdstuk 1.6.1 genoemde plannen van aanpak met beschreven beoordelingscriteria. U dient voor dit plan een document in met een lengte van maximaal 10 A4.
3. Ingevuld prijzenblad met geboden huurprijs.
4. Eventuele overige documenten die de inschrijver wenst te overleggen.

U kunt de gevraagde informatie **uitsluitend** indienen door deze per e-mail te sturen naar secretariaat.wci@utrecht.nl

Na deze datum en dit tijdstip is het niet langer mogelijk om de gevraagde informatie te verzenden en is het derhalve niet meer mogelijk in te schrijven. Het op tijd verzenden van de gevraagde informatie is geheel uw verantwoordelijkheid, begin daarom ruim op tijd!

Informatie die op een andere wijze - bijvoorbeeld via fax of persoonlijk overhandigd – wordt ingediend of naar een ander e-mailadres worden gestuurd, accepteren wij niet en wordt terzijde gelegd.

Uw inschrijving is minimaal 90 dagen geldig na de datum waarop u de gevraagde informatie verzonden heeft en geldt tijdens deze periode als een onherroepelijk aanbod. U gaat er mee akkoord dat u de gestanddoeningstermijn van uw inschrijving, in het geval een kort geding aanhangig wordt gemaakt, verlengd tot minimaal twee weken na de datum van de uitspraak in het kort geding.

3. De beoordeling

Na de sluiting van de termijn voor het indienen van biedingen start de beoordelingsprocedure. De beoordeling van de biedingen vindt plaats in fasen.

3.1. Selectieteam

Een selectieteam van de gemeente beoordeelt de inschrijving. Dit team kan bestaan uit:
Projectleiders Stadsbedrijven
Adviseurs Stadsbedrijven

3.2. Selectieproces

De te doorlopen fasen in het selectieproces richting oplevering zijn de volgende, de gemeente kan hiervan nog afwijken:

Fase 1: Toetsen ontvangen informatie

Het selectieteam toetst of alle informatie die ingeleverd moest worden tijdig en op de juiste wijze is ingeleverd en of de ingeleverde informatie volledig is. We kijken ook of de inschrijvingen voldoen aan de eisen zoals omschreven in deze selectieleidraad. Inschrijvers die niet aan deze eisen voldoen, worden uitgesloten van de selectieprocedure.

Fase 2: Selectie

Van de inschrijvingen die in Fase 1 die voldoen aan de eisen selecteren we de beste inschrijving. Dit doen we op de beschreven wijze aan de hand van de beoordelingscriteria die in het plan zijn uitgewerkt. Het College van B&W, of gemandateerde verhuurders, besluit uiteindelijk of de gemeente met de geselecteerde inschrijving een overeenkomst wil aangaan.

Een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid kan onderdeel uitmaken van de besluitvorming. De gemeente is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van een Bibob-onderzoek verkrijgt, mee te nemen in de besluitvorming.

Fase 3: Verificatie en vervaltermijn

De inschrijver die in de selectie (Fase 2) het hoogste aantal punten behaalt, respectievelijk de hoogste in de rangorde is, selecteren we voorlopig en nodigen we uit voor een verificatiegesprek. Tijdens deze fase dient inschrijver de ondermeer gevraagde bewijsmiddelen aan te tonen.

De voorlopig als hoogste geselecteerde inschrijver kan alsnog afvallen, als hij/zij in zijn verklaringen en/of het plan onjuiste informatie verstrekte, die van belang is voor het plan; of er op andere punten voor de gemeente onoverkomelijke bezwaren bestaan.

In deze gevallen kan de gemeente besluiten de als tweede geëindigde deelnemer uit te nodigen voor een verificatiegesprek, of de hele procedure opnieuw op te starten.

De overige inschrijvers krijgen een bericht van afwijzing met motivering. Voor deze deelnemers bestaat de mogelijkheid om inlichtingen te vragen en in rechte op te komen tegen dit bericht van afwijzing, uitsluitend door het aanhangig maken van een procedure in kort geding bij de Voorzieningenrechter in Utrecht. De termijn hiervoor is gesteld op dertig kalenderdagen na de verzenddatum van het bericht van afwijzing. Deze termijn is een vervaltermijn, waarna de deelnemers niet meer in rechte kunnen opkomen tegen de afwijzing althans hun rechten daartoe zijn komen te vervallen althans als verwerkt te gelden hebben.

De bovenstaande termijn van dertig kalenderdagen geldt ook in het geval de gemeente besluit de selectieprocedure te staken. In dit laatste geval gaat de termijn in op de verzenddatum van de brief waarin u hierover bent geïnformeerd. Ook hier geldt dat dit een vervaltermijn is.

Ondanks het bericht van voorlopige afwijzing, blijft de inschrijving van de inschrijvers die niet als hoogste zijn geselecteerd in Fase 2 van kracht gedurende de gestanddoeningstermijn uit paragraaf 2.8.

Fase 4: Afronden selectie

Komen het selectieteam van de gemeente en de in Fase 2 voorlopig als hoogste geselecteerde inschrijver tot overeenstemming en is er gedurende de hierboven genoemde termijn geen reactie binnen gekomen dat een partij zich niet kan verenigen met de selectie van de geselecteerde inschrijver, dan ontvangt die inschrijver de huurovereenkomst om te ondertekenen.

Stuurt de voorlopig geselecteerde inschrijver de huurovereenkomst niet tijdig ondertekend terug naar de gemeente, dan heeft de gemeente het recht af te zien van de voorlopige gunning. De gemeente is dan bevoegd om de overeenkomst ter ondertekening aan te bieden aan de volgende inschrijver, die op basis van puntentelling die volgt de bedoelde beoordeling hiervoor in aanmerking komt.

Hiervoor zal de gemeente ook eerst de verificatie fase met deze volgende inschrijver doorlopen.

Pas na de ondertekening van de huurovereenkomst door zowel de geselecteerde inschrijver als de gemeente is de selectie definitief en komt een overeenkomst tussen de geselecteerde inschrijver en de gemeente tot stand.

Indien een partij zich na voorlopige gunning terugtrekt ontvangt de gemeente een vergoeding ter hoogte van driemaal de maandhuur.

Fase 5: Oplevering pand

Zodra de huurovereenkomst is ondertekend, kan de gemeente het gehuurde opleveren aan de geselecteerde inschrijver. De ingangsdatum van de overeenkomst wordt opgenomen in de overeenkomst. Voor die datum moet de gemeente de ondertekende huurovereenkomst en waarborgsom hebben ontvangen.

Bijlagen:

1. Inschrijfformulier
2. Concept HARVO
3. Beschrijving van de mogelijkheden voor de papierloods + planologische situatie
4. Asbest + bodemonderzoek
5. NEN 2580
6. NEN 2767
7. Verhuurtekening
8. Situatie foto's
9. Invulformulier huurprijs
10. Vragenformulier