

Selectieleidraad selectie potentiële huurder huisartsenpraktijkruimte – Duyfraklaan 9, Valkenburg (MFA Valken '68)

1. Inleiding

- 1.1. De gemeente Katwijk is voornemens om in de komende jaren aan de Duyfraklaan 9 te Valkenburg een multifunctionele accommodatie (MFA) met onder meer kleedkamers en een clubgebouw voor voetbalvereniging Valken '68 en daarnaast ruimten voor eerstelijnszorg (huisartsenpraktijk en fysiotherapie) te realiseren. De ruimte voor de huisartsenpraktijk zal door de gemeente verhuurd worden.
- 1.2. In Valkenburg is behoefte aan nieuwe, passende eerstelijnszorg. De MFA biedt de mogelijkheid deze te huisvesten nabij woonwijk 't Duyfrak. De gemeenteraad heeft op 5 juni 2025 besloten tot volledige sloop-nieuwbouw van de accommodatie van Valken '68, inclusief huisvesting van een huisartsenpraktijk en een fysiotherapiepraktijk, en heeft hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.
- 1.3. Deze selectieleidraad beschrijft de openbare selectieprocedure voor het selecteren van een (potentiële) huurder (huisartsenpraktijk) voor de in de MFA te realiseren praktijkruimte. Hoewel geen sprake is van een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht, is op het selecteren van een (potentiële) huurder in beginsel wel het gelijkheidsbeginsel van toepassing (HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 Didam-arrest). De gemeente beoogt gelijke toegang en transparantie te bieden aan potentiële gegadigden. De selectie vindt plaats op basis van de in deze selectieleidraad vooraf bekendgemaakte, objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

2. Doel van de selectieprocedure

- 2.1. Doel van deze procedure is het selecteren van één huisartsenpraktijk als beoogde huurder van de huisartsenpraktijkruimte in de MFA. De gemeente beoogt met de hoogst gerangschikte inschrijving een intentieovereenkomst te sluiten. Deze intentieovereenkomst bevat de voorwaarden waaronder partijen op een later moment een huurovereenkomst zullen sluiten voor de praktijkruimte, na oplevering van het gebouw (verwacht niet eerder dan 2028). Er wordt voor gekozen om de beoogde huurder in een vroeg stadium te selecteren, zodat de beoogde huurder betrokken kan worden bij de verdere uitwerking van het ontwerp.
- 2.2. De gemeente streeft naar het selecteren van een praktijk met aantoonbare lokale binding en voldoende schaal en ervaring om continuïteit van huisartsenzorg te borgen en onnodige verstoring van de bestaande lokale zorgmarkt en onrust voor patiënten te voorkomen.
- 2.3. Het concept van de intentieovereenkomst en het concept van de huurovereenkomst zijn als bijlagen bij deze selectieleidraad gevoegd.

3. Locatie en projectbeschrijving

Locatie:	Duyfraklaan 9, 2335 SL Valkenburg (Zuid-Holland).
Project:	Sloop-nieuwbouw van de accommodatie van Valken '68 met integratie van eerstelijnszorg. De gemeente treedt op als bouwheer.
Oplevering:	De oplevering van de MFA wordt thans niet eerder dan 2028 verwacht. Deze indicatie is onder voorbehoud van verdere planuitwerking en realisatie.
Ruimte:	De te verhuren ruimte is specifiek bestemd en geschikt te maken voor een huisartsenpraktijk. Het totale bruto vloeroppervlak zal ca. 200 m2 beslaan. Door samenwerking met de andere participanten en gezamenlijk ruimtegebruik met Valken '68 en de fysiopraktijk kan en zal de ruimtebehoefte waar mogelijk naar beneden worden bijgesteld. De praktijkruimte zal zelfstandig toegankelijk zijn en gesitueerd worden op de begane grond. Voor een impressie verwijzen wij naar de bijlage.

4. Planning

- 4.1. Onderstaande planning is indicatief. De gemeente kan de planning wijzigen indien daartoe aanleiding bestaat. Eventuele wijzigingen worden tijdig en op gelijke wijze aan alle betrokken partijen gecommuniceerd.

Mijlpaal	Datum	Toelichting
Publicatie aankondiging	29-09-2025	Publicatie op gemeentelijke kanalen / gemeentebblad
Sluitingsdatum voor het stellen van vragen	03-10-2025 (12:00 uur)	Zie paragraaf 5.1

Publicatie Nota van Inlichtingen	10-10-2025	Anoniem, aan alle vragers
Uiterste termijn indienen inschrijving	31-10-2025 (12:00 uur)	Zie paragraaf 5.2
Beoordelingsperiode	03-11-2025 – 6-11-2025	Formele toets en inhoudelijke beoordeling
Voornemen tot gunning (voorlopige selectiebeslissing)	7-11-2025	Via e-mail aan inschrijvers
Einde bezwaartermijn (kort geding)	20 kalenderdagen na voorlopige beslissing	Zie paragraaf 8
Definitieve gunning en onderteekening intentieovereenkomst	Na afloop bezwaartermijn	Onder voorbehoud besluitvorming college

5. Procedure en communicatie

Vragen en Nota van Inlichtingen

- 5.1. Vragen kunnen tot de in hoofdstuk 4 genoemde datum uitsluitend per e-mail worden gesteld via: i.kuijt@katwijk.nl. Vermeld in het onderwerp: "Vragen Selectie huisartsenpraktijk – Duyfraklaan 9".
- 5.2. Vragen worden geanonimiseerd beantwoord in een Nota van Inlichtingen. Deze Nota wordt verstrekt aan alle partijen die vragen hebben gesteld en via hetzelfde kanaal beschikbaar gesteld.
- 5.3. Alleen schriftelijke, via de Nota van Inlichtingen gecommuniceerde antwoorden en eventuele rectificaties zijn bindend voor de gemeente en maken onderdeel uit van de Tenderstukken.

Indienen van de inschrijving

- 5.4. Inschrijvingen worden digitaal, per e-mail, ingediend via: [e-mailadres gemeente]. Gebruik in het onderwerp: "Inschrijving Selectie huisartsenpraktijk – Duyfraklaan 9 – [naam praktijk]". U ontvangt een ontvangstbevestiging.
- 5.5. De inschrijving dient uiterlijk op de uiterste termijn (zie planning in hoofdstuk 4) door de gemeente te zijn ontvangen. Te late inschrijvingen worden niet in behandeling genomen.

In te dienen documenten en bewijsstukken

- 5.6. De volgende documenten dienen bij de inschrijving te worden gevoegd:
 1. Het ondertekende en volledig ingevulde Inschrijfformulier met de ingevulde verklaringen ten aanzien van de geschiktheidseis en de gunningscriteria 1 tot en met 3.
 2. Een (al dan niet gewaarmerkt) uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel (niet ouder dan zes maanden) van de inschrijver.
 3. Een diploma Huisartsengeneeskunde van iedere praktijkhouder.
 4. Een bewijs van beroepsbekwaamheid huisartsenzorg in de vorm van een uittreksel uit het BIG-register van iedere praktijkhouder.
 5. De Beantwoording gunningscriteria waarin wordt ingegaan op de gunningscriteria 4 tot en met 7.
 6. Eventuele overige door de gemeente in de Nota van Inlichtingen nader te preciseren documenten.
- 5.7. De volgende bewijsstukken dienen in het voorkomende geval door de winnende inschrijver na de selectiebeslissing te worden ingediend:
 1. Een CV en/of referenties van de praktijkhouder(s)(werkervaring);
 2. Een geanonimiseerde patiëntenlijst met postcode (lokale binding);

Vormvereisten

- 5.8. Voor de hieronder genoemde documenten gelden de volgende vormvoorschriften:
 - Inschrijfformulier: Eén (1) PDF-bestand ondertekend door een daartoe bevoegde persoon, rechtsgeldig (gescande natte handtekening of digitaal ondertekend).
 - Beantwoording gunningscriteria: Eén (1) PDF-bestand inclusief de daarbij behorende bijlagen. Maximale grootte PDF-bestand Beantwoording gunningscriteria: [in te vullen aantal pagina's en/of bestandsgrootte];
 - Taal: Nederlands.

Gestanddoeningstermijn inschrijving

- 5.9. De inschrijving is onvoorwaardelijk en onherroepelijk en heeft een gestanddoeningstermijn van 50 dagen, gerekend vanaf de uiterste datum van ontvangst van de inschrijvingen. Gedurende deze termijn is de inschrijver gehouden om, indien het college daartoe ook daadwerkelijk besluit, tot het sluiten van de intentieovereenkomst over te gaan. In geval van een kort geding tegen de selectiebeslissing wordt de geldigheid automatisch verlengd tot 21 dagen na het vonnis in kort geding.

Opening, formele toets en beoordeling

- 5.10. Na de sluitingstermijn voert de gemeente een formele toets uit op:

- Tijdige ontvangst;
- Volledigheid en ondertekening Inschrijfformulier;
- Voldoen aan de geschiktheidseis(en)(paragraaf 7.2).
- Aanlevering van alle gevraagde bewijsstukken (paragraaf 5.6);
- Voldoen aan de overige vormvereisten (paragraaf 5.8);

- 5.11. Inschrijvingen die niet tijdig zijn ingediend, waarbij geen rechtsgeldig ondertekend Inschrijfformulier is gevoegd of die niet voldoen aan knock-outcriteria worden terzijde gelegd.
- 5.12. Inschrijvingen die niet voldoen aan de overige vormvereisten of de eisen ten aanzien van bij te voegen bewijsstukken kunnen als ongeldig terzijde worden gelegd.
- 5.13. De overblijvende inschrijvingen worden inhoudelijk beoordeeld en gerangschikt op basis van de in paragraaf 7 genoemde gunningscriteria.
- 5.14. De gemeente kan, voor zover dit de mededinging niet belemmert en geen wezenlijke wijziging van de inschrijving inhoudt, om verduidelijking of ontbrekende informatie verzoeken binnen een door haar te bepalen termijn.
- (Voorlopige) selectiebeslissing en sluiten intentieovereenkomst**
- 5.15. De gemeente maakt binnen de in hoofdstuk 4 opgenomen termijn de voorlopige selectiebeslissing (voornemen tot gunning) per e-mail bekend aan alle inschrijvers.
- 5.16. Na afloop van de bezwaartermijn en afwikkeling van eventuele rechtsmaatregelen volgt, onder voorbehoud van een collegebesluit, de sluiting van de intentieovereenkomst met de hoogst gerangschikte inschrijver.

6. Rechtsbescherming en vervaltermijn

- 6.1. De voorlopige selectiebeslissing wordt aan alle inschrijvers bekendgemaakt. De partij die zich daarmee niet kan verenigen, dient binnen 20 kalenderdagen na die bekendmaking een kort geding aanhangig te maken bij de bevoegde civiele rechter. Deze termijn is een vervaltermijn.
- 6.2. Indien binnen deze termijn geen kort geding is ingesteld, kan de gegadigde/inschrijver geen bezwaar meer maken tegen de selectiebeslissing en heeft hij zijn rechten verwerkt.

7. Selectie- en gunningscriteria

- 7.1. De selectiecriteria bestaan uit geschiktheidseisen met knock-outkarakter enerzijds en gunningscriteria anderzijds.

Geschiktheidseis(en) (knock-out)

- 7.2. De inschrijver dient aan te tonen dat hij bevoegd is om de huisartsenpraktijk uit te oefenen. Daartoe dient van de praktijkhouder(s) 1) een diploma Huisartsgeneeskunde en 2) een uittreksel uit het BIG-register te worden ingediend bij de inschrijving. Deze eis is een geschiktheidseis met een knock-out karakter.

Gunningscriteria

- 7.3. De gemeente toetst de inschrijvingen vervolgens aan de hand van de navolgende gunningscriteria met bijbehorende weging.

criterium	Beschrijving	Verdeling punten	Max. punten
Werkervaring praktijkhouder(s) (klassen)	Werkervaring praktijkhouder(s): • 0–2 jaar: 4 pt • 3–5 jaar: 9 pt • 6–10 jaar: 12 pt • 11–15 jaar: 15 pt • >15 jaar: 20 pt	4 - 20	20
Lokale binding (één van de) praktijkhouder(s)	Praktijkhouder woonachtig in Valkenburg of in de regio: • Niet woonachtig in Valkenburg of in de regio: 0 • Woonachtig in de regio: 7 pt • Woonachtig in Valkenburg: 15 pt Praktijkhouder werkzaam in Valkenburg of in de regio: • Niet werkzaam in Valkenburg of in de regio: 0 • Werkzaam in de regio: 7 pt • Werkzaam in Valkenburg: 15 pt	0 – 15 0 - 15	30

% patiëntenbestand in dorpskern	Aandeel patiënten in de dorpskern van Valkenburg: • <25%: 0 • 25–50%: 10 • 51–75%: 20 • >75%: 30	0 - 30	30
Aanwezigheid	Beschikbaarheid huisarts(en): • beperkte aanwezigheid (<3 dagen of <20 u/wk), geen avondsprekuren: 0 pt • regulier (≥3 dagen of ≥20 u/wk) + 1 avondspreekuur/2 weken: 10 pt • ruim (5 dagen en ≥32 u/wk) + wekelijks avondsprekuren: 20 pt	0 - 20	20
Totaal			100

Toelichting gunningscriteria

7.4. De gunningscriteria worden hieronder toegelicht.

1) **Werkervaring Praktijkhouder(s)**

Wat meten we? Aantal jaren relevante werkervaring als (waarnemend) huisarts van de praktijkhouder(s). Als er meerdere praktijkhouders zijn, dan mogen de ervaringsjaren van alle praktijkhouders worden opgeteld.

Bewijs: Opgave op het inschrijfformulier van het aantal jaren relevante werkervaring van de praktijkhouder(s) en (eventueel) na de voorlopige gunning een CV en referenties.

2) **Lokale binding Praktijkhouder(s)**

Wat meten we? Of de praktijkhouder(s) binding met het dorp Valkenburg en/of de regio hebben.

Als er meerdere praktijkhouders zijn, dan telt de score van de praktijkhouder die het hoogst scoort op beide criteria gezamenlijk.

Onder de regio wordt bij de toepassing van dit criterium verstaan: De gemeenten Katwijk, Noordwijk, Oegstgeest en Wassenaar.

Er worden alleen punten toegekend aan een woonadres of een werkadres als de praktijkhouder op dat adres ten minste de afgelopen twaalf maanden gewoond respectievelijk gewerkt heeft.

Een werkadres mag alleen worden opgegeven als de betreffende op dat adres gemiddeld ten minste 0,4FTE / week werkzaam is geweest.

Bewijs: Opgave op het Inschrijfformulier van het woonadres en werkadres (≥0,4 FTE) praktijkhouder(s) in de afgelopen twaalf maanden.

3) **Aandeel patiënten woonachtig in Valkenburg**

Wat meten we? Het percentage patiënten van de bestaande praktijk van de praktijkhouder(s) dat woonachtig is in het dorp Valkenburg (ZH)(Postcode 2235).

Bewijs: Opgave op het Inschrijfformulier en (eventueel) na de voorlopige gunning een geanonimiseerde patiëntenlijst met postcode(s) of postcode-tellingen (alleen aantallen) en berekend % binnen de postcode van Valkenburg (2235).

4) **Aanwezigheid**

Wat meten we? De verwachte beschikbaarheid van de huisartsen en de mogelijkheid van avondsprekuren in de toekomstige huisartsenpraktijk.

Bewijs: Toelichting in Beantwoording gunningscriteria aan de hand van een rooster/plan met openingstijden, aantal avondsprekuren per week en inzet huisarts(en) (per week).

8. Overige voorwaarden en voorbehouden

1. De gemeente kan de Tenderstukken wijzigen of aanvullen. Wijzigingen maken deel uit van de Tenderstukken via de Nota van Inlichtingen. Bij wezenlijke wijzigingen kan de gemeente de planning aanpassen.
2. De gemeente is te allen tijde gerechtigd de selectieprocedure (geheel of gedeeltelijk) te wijzigen, op te schorten of te beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van kosten of schade.
3. De (voorlopige) selectiebeslissing houdt geen aanvaarding in als bedoeld in artikel 6:217 lid 1 BW. Een eventuele intentieovereenkomst komt pas tot stand nadat het college van burgemeester en wethouders daartoe daadwerkelijk heeft besloten en de overeenkomst rechtsgeldig door partijen is ondertekend, onverminderd de voor de inschrijver geldende gestanddoeningstermijn.
4. Door de gemeente worden geen kosten vergoed die door gegadigden/inschrijvers zijn gemaakt.
5. Alleen schriftelijke uitingen van de gemeente (selectieleidraad, Nota's) van Inlichtingen, schriftelijke mededelingen) kunnen rechten doen ontstaan; aan mondelinge uitingen van de zijde van de gemeente kunnen geen rechten worden ontleend.

6. De Tenderstukken zijn met zorg samengesteld. Eventuele tegenstrijdigheden of onvolkomenheden dienen door de gegadigden zo spoedig mogelijk en uiterlijk vóór het laatste moment voor het stellen van vragen te worden gemeld. Bij uitblijven van een melding vervalt het recht om hierop later een beroep te doen (rechtsverwerking).
7. De gemeente heeft het recht om zonder toestemming van de gegadigde/inschrijver de verstrekte gegevens op juistheid te verifiëren.
8. De gemeente kan op enig moment, ook na de selectiebeslissing of het aangaan van de intentieovereenkomst een Bibob-onderzoek laten uitvoeren. Een negatieve uitkomst van dat onderzoek kan ertoe leiden dat de inschrijver niet in aanmerking komt voor het sluiten van de huurovereenkomst.
9. De verwerking van persoonsgegevens vindt plaats conform toepasselijke wet- en regelgeving (AVG). De gemeente behandelt de door gegadigden en inschrijvers verstrekte informatie vertrouwelijk. Deze gegevens worden alleen gebruikt voor deze selectie en het eventuele sluiten van een overeenkomst. Bij de selectiebeslissing maakt de gemeente wel de naam van de geselecteerde inschrijver bekend en wordt vermeld hoeveel punten deze heeft gescoord op de gunningscriteria. Tevens kan daarbij door informatie die niet vertrouwelijk van karakter is worden gepubliceerd.
10. Alle communicatie verloopt uitsluitend via het in paragraaf 5.1 genoemde e-mailadres. De gemeente is niet gehouden om te reageren op communicatie die niet via dit e-mailadres verloopt.

9. Samenvatting voorwaarden intentieovereenkomst en huurovereenkomst

- 9.1. Partijen sluiten eerst een intentieovereenkomst met daarin o.a. voorbehouden, procesafspraken, termijnen en voorwaarden voor het tot stand komen van de huurovereenkomst.
- 9.2. Na ondertekening van deze intentieovereenkomst treden partijen in overleg over de verdere uitwerking van (i) het ontwerp en de inrichting van de praktijkruimte en (ii) de voorwaarden van de te sluiten huurovereenkomst. De gemeente stelt als voorwaarde dat de huurovereenkomst uiterlijk vóór het moment van het verstrekken van de bouwopdracht aan de aannemer, conform de geldende aanbestedingsprocedure, door partijen rechtsgeldig dient te zijn ondertekend.
- 9.3. De huurovereenkomst treedt pas in werking na oplevering/beschikbaarheid van de praktijkruimte. Gestreefd wordt naar een oplevering medio 2028. Indien de oplevering om welke reden dan ook substantiële vertraging oploopt, dan hebben de potentiële huurder en de gemeente op enig moment de mogelijkheid om de huurovereenkomst te beëindigen.
- 9.4. De concept huurovereenkomst dient om de gegadigden een beeld te geven van de voorwaarden waar de gemeente op dit moment aan denkt (duur, huurprijs, indexatie, onderhouds- en inrichtingsverplichtingen, medegebruik, openingstijden, toepasselijke regelgeving). Partijen zullen van beide kanten nog nader over die voorwaarden het gesprek aangaan. Het sluiten van de intentieovereenkomst verplicht de inschrijver dan ook niet om onder die voorwaarden een huurovereenkomst te sluiten. Uitgangspunt voor de gemeente is een marktconforme huurprijs.

10. Begrippen en definities

- Gemeente: de gemeente Katwijk.
- Gegadigde: natuurlijke of rechtspersoon die interesse toont en vragen stelt maar (nog) geen inschrijving indient.
- Inschrijver: gegadigde die een formele inschrijving indient.
- Praktijkhouder: een huisarts die de huisartsenpraktijk als ondernemer (eenmanszaak of personenvennootschap) drijft en/of aandeelhouder is van de vennootschap die de praktijk drijft.
- Tenderstukken: deze selectieleidraad inclusief alle bijlagen en Nota's van Inlichtingen.
- Nota van Inlichtingen: document met geanonimiseerde vragen en antwoorden, dat integraal onderdeel uitmaakt van de Tenderstukken.
- Knock-outcriterium: criterium waarvan niet-voldoen leidt tot uitsluiting/ongeldigheid van de inschrijving.

11. Contactgegevens

- Vragen en inschrijvingen: i.kuijt@katwijk.nl.
- Bezoekadres:
Koningin Julianalaan 3
2220 AN KATWIJK ZH
- Postadres:
Gemeente Katwijk
T.a.v. mevrouw I. Kuijt
Postbus 589,
2220 AN KATWIJK ZH

12. Bijlagen

- Bijlage 1: Concept-intentievereenkomst huisartsenpraktijkruimte Duyfraklaan 9, Valkenburg;
- Bijlage 2: Concept-huurovereenkomst huisartsenpraktijkruimte Duyfraklaan 9, Valkenburg;
- Bijlage 3: Algemene bepalingen behorende bij de concept-huurovereenkomst;
- Bijlage 4: Inschrijfformulier;
- Bijlage 5: Beschrijving en specificatie van de praktijkruimte (indicatieve plattegrond, oppervlakten, voorzieningen).