

Gunningenleidraad Horecapaviljoen RAUM te Utrecht

2018-R-063/1008 6 juni 2018



Gunningenleidraad RAUM

Inleiding en toelichting selectietraject

Inleiding

RAUM is expositieplein en maakplaats op het Berlijnplein in Utrecht met als centraal onderwerp de stedelijke vraagstukken van de 21e eeuw. Ons stadsplein van bijna 40.000 m2 ruimte, verbindt de oude binnenstad van Utrecht met de wijk Leidsche Rijn. RAUM werkt toe naar een culturele voorziening middenin Leidsche Rijn Centrum. Hier organiseren we uitwisseling en reflectie door middel van programma, onderzoek en onderwijs tussen toekomstmakers (waaronder makers, wetenschappers, journalisten, onderwijzers), bezoekers en bewoners. Dat uit zich in ruimtelijke installaties, festivals, workshops, activiteiten en andere vormen van programma. RAUM is een oase op weg naar de toekomstige stad: een plek die altijd in beweging is en continu verandert.

Een nieuwe horecaplek in Utrecht

In samenwerking met ruimtelijk ontwerp bureau Overtreders W heeft RAUM een overdekt paviljoen met terras ontwikkeld, met ruimte voor programmering, presentaties en workshops. Een plek waar we mensen uitnodigen om na te denken over onze huidige en toekomstige leefomgeving, de manier waarop we willen samenleven en hoe we daar zelf richting aan willen en kunnen geven. Onze grote droom is dat het paviljoen daarnaast ook een plek is om elkaar te ontmoeten en simpelweg lekker te eten en te drinken. Om die droom waar te maken zoekt RAUM een horecapartij die met RAUM, onder de noemer 'Bij RAUM' invulling gaat geven aan een ontspannen, welkome plek met simpel en lekker eten en drinken. In eerste instantie gaat het om een tijdelijke locatie. Voor verdere inhoudelijke informatie inzake het paviljoen kunt u terecht op www.raumutrecht.nl.

Toelichting selectietraject

Geïnteresseerde kandidaten voor de exploitatie van het horecapaviljoen wordt verzocht een ondernemingsplan in te dienen. Het ondernemingsplan bestaat maximaal uit 20 x A4 en wordt bij voorkeur ondersteund door referentiebeelden. Op basis van het ondernemingsplan worden de inschrijvingen beoordeeld. Vervolgens worden de ondernemers die aan de minimale eisen voldoen uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek met presentatie door de horecapartij. Vervolgens vindt de beoordeling plaats. In deze bijlage wordt toegelicht waaraan het plan dient te voldoen en hoe de beoordeling van de plannen plaats vindt.



Impressie expositieplein



Impressie horecapaviljoen

Gunningenleidraad RAUM

Toelichting beoordeling

Minimum eisen

Ten eerste worden de plannen beoordeeld op een aantal minimumeisen, te weten:

Minimum eisen	Ja	Nee
Plan op tijd ingediend?		
Plan in het Nederlands ingediend?		
Toelichting concept en financiële projectie opgenomen?		
Toelichting aansluiting identiteit RAUM opgenomen?		
Huurvoorstel opgenomen		
Ondernemers-/werkervaring horeca en/of catering?		

Kennismakingsgesprek

- Na de beoordeling van de minimum eisen wordt het totaal aantal legitieme inschrijvingen bepaald en worden de ondernemers die aan de minimum eisen voldoen uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek met RAUM.
- Het kennismakingsgesprek is informeel en vormt geen onderdeel van de uiteindelijke beoordeling van de plannen.

Beoordeling plannen

De ingeleverde ondernemersplannen die voldoen aan de minimum eisen worden beoordeeld op twee hoofdaspecten:

- Concept en financiële projectie.
- Hoogte van het huurbod.

Concept en financiële projectie

- De beoordeling van het concept en op de financiële projectie bestaat uit meerdere deelaspecten. De uiteenzetting van de deelaspecten op de volgende pagina's geeft aan welke onderdelen in het ondernemingsplan behandeld dienen te worden om een zo volledig mogelijk ondernemersplan op te stellen.
- Voor ieder deelaspect kan een score gehaald worden van 0 tot en met 3.
- De score van ieder deelaspect wordt vermenigvuldigd met de wegingsfactor om het aantal punten te bepalen. De wegingsfactor van de verschillende deelaspecten staat tevens weergegeven op de volgende pagina's (als voorbeeld is bij ieder aspect een fictieve score ingevuld).
- De punten van de deelaspecten worden opgeteld en vormen zo de eindscore van de beoordeling van het concept en de financiële projectie.

Hoogte van het huurbod

- In de plannen dient een huurbod opgenomen te worden voor huur van de vrijwel volledig geoutilleerde horecalocatie (zie www.raumtrecht.nl/horeca voor een overzicht van de randvoorwaarden waaronder gehuurd kan worden en de investeringen die reeds door stichting RAUM zijn gedaan).
- De minimale huur bedraagt 16.000 euro per jaar (exclusief btw). Er geldt geen maximum voor het in te dienen huurbod. Biedingen dienen echter wel in lijn te liggen met het geprognosticeerde omzetsniveau. Het huurbod dient derhalve in de exploitatieprognose van het plan te worden opgenomen, waarbij sprake blijft van een positief resultaat.
- De beoordeling van de hoogte van het huurbod is afhankelijk van het uiteindelijke aantal inschrijvingen en de onderlinge verschillen tussen de huurbiedingen.
- Het hoogste voorstel behaalt de maximale score van 100%. De overige voorstellen worden afgezet tegen dit hoogste voorstel om de uiteindelijke score te bepalen.

Totaalscore

In het selectieproces worden beoordelingen gedaan door drie mensen, twee van RAUM zelf en één van onafhankelijk adviesbureau Van Spronsen & Partners horeca-advies. De uitkomsten van de beoordeling van het concept met de financiële projectie en de hoogte van het huurbod tellen mee voor de bepaling van de eindscore en levert de winnaar van het selectietraject op. Hierin geldt een 50/50 weging (als voorbeeld is een fictieve score ingevuld):

Totaalscore	Score	Aandeel	Eindscore
Concept en financiële projectie	76%	50%	38%
Hoogte van het huurbod	64%	50%	32%
Totaal			70%

Toelichting concept en financiële projectie	Factor	Score	Punten
Product- en conceptomschrijving			
Algemene en concrete bedrijfsomschrijving	3	3	9
Trends en ontwikkelingen waar het concept op het inspeelt	2	2	4
Omschrijving toegevoegde waarde voor RAUM	3	2	6
Omschrijving toegevoegde waarde voor Leidsche Rijn en/of Utrecht	2	2	4
Past het horecaconcept binnen het totaalconcept van RAUM?	3	2	6
Toelichting openingsdagen en -tijden in relatie tot het concept	1	3	3
Beschrijving van het assortiment van maaltijden (lunch en diner)	2	3	6
Beschrijving van het drankassortiment	1	3	3
Beschrijving van specifiek assortiment voor kinderen	1	1	1
In het prijsniveau van maaltijden en dranken marktconform?	2	2	4
Is het concept toegankelijk voor mensen met diverse bestedingsniveaus?	2	2	4
Personeelsbeleid en serviceniveau			
Ervaring ondernemer(s) en rol in bedrijfsvoering	4	2	8
Toelichting op de gastvrijheid-filosofie	2	2	4
Toelichting serviceniveau in relatie tot het concept	2	3	6
Promotionele activiteiten			
Omschrijving van de verschillende doelgroepen	2	2	4
Uitwerking promotionele activiteiten per doelgroep (online en offline)	2	2	4
Hoe worden mensen van diverse culturele achtergronden aangetrokken?	4	2	8
Omzetprognose			
Is de omzet onderbouwd en in welke mate?	4	2	8
Inschatting van het aantal gasten en gemiddelde besteding	2	3	6
Is het omzetniveau reëel in relatie tot concept en reële marktverwachting	6	2	12
Exploitatiebegroting			
Onderbouwing en reële inschatting van de inkoopkosten	2	3	6
Onderbouwing en reële inschatting van de personeelskosten	2	2	4
Reële inschatting overige kosten (huisvesting, verkoop en algemeen)	1	2	2
Huurbod opgenomen in de kosten	2	3	6
Onderbouwing geplande investeringen en kapitaallasten	1	3	3
Privé-opnamen / ondernemersbeloning opgenomen en reëel	1	3	3
Berekening en reële inschatting van het netto resultaat	1	3	3
Totaal aantal punten			
		137	
Eindscore toelichting concept			
		76%	

Gunningenleidraad RAUM

Toelichting scores

Toelichting score concept (product en concept, personeel, service en promotie)	Score
Het gevraagde onderdeel is niet aanwezig en kan niet worden beoordeeld	0
Het gevraagde onderdeel is aanwezig, maar voldoet niet aan de verwachting	1
Het gevraagde onderdeel is aanwezig en voldoet aan de gestelde verwachting	2
Het gevraagde onderdeel is aanwezig en is uitmuntend, aangetoond en onderbouwd	3

Toelichting score financiële projectie (omzet- en exploitatieprognose)	Score
Het gevraagde onderdeel is niet aanwezig en kan niet worden beoordeeld	0
De gevraagde cijfers zijn aanwezig, maar rekenkundig onjuist of onvoldoende uitgewerkt	1
De gevraagde cijfers zijn aanwezig, kloppend en voldoende toegelicht	2
De gevraagde cijfers zijn aanwezig, kloppend en uitmuntend onderbouwd	3