

Selectieleidraad

Aankondiging Verkoop onder Voorwaarden:

Westeinde 5, Venhuizen

OPDRACHTGEVER: GEMEENTE DRECHTERLAND

OPGESTELD DOOR: COUP, URBAN PRODUCERS
GIJS SCHUURHUIS

DATUM: 28 APRIL 2020

VERSIE: DEF

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	De eigenaar en contactpersoon	4
1.2	Omschrijving	4
1.3	Gegevens en kenmerken gebouw(en)	4
1.4	Doelstelling en ambitie	4
2	DE PROCEDURE	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Aankondiging	6
2.2.1	Planning	6
2.2.2	Inlichtingen	7
2.3	Aanmelden als gegadigde en vereisten verzoek tot deelneming	7
2.4	Deelname in samenwerking met derden / in combinatie	8
2.5	Overige mededelingen en voorwaarden	10
3	BEOORDELING AANMELDINGEN SELECTIEFASE	12
3.1	Algemeen	12
3.2	Uitsluitingsgronden	12
3.3	Geschiktheidseisen	13
3.4	Selectiecriteria	14
3.5	Beoordelingscommissie	15
3.6	Proces van beoordelen	15
3.7	Bekendmaking uitslag selectiefase	15
4	DOORKIJK NAAR DE GUNNINGSFASE	16
4.1	Algemeen	16
4.2	Procedure gunningsfase	16
4.3	Gunningscriteria en beoordeling	17
4.4	Gunning	18
	Bijlagen	19

1 INLEIDING

Het Centrumplan Venhuizen is in 2017 vastgesteld en geeft een integrale visie op het centrumgebied van Venhuizen voor de komende vijftien jaar. Het plan is mede tot stand gekomen door een uitvoerig traject van participatie met bewoners, instellingen en ondernemers. Het schetst de grote lijnen en de ambities voor de toekomst. Het plan beoogt versterking van het centrumgebied middels herstructurering en door transformatie mogelijk te maken. Het Centrumplan beschrijft de wensen van dorpsbewoners en andere belanghebbenden voor het gebied zoals die zijn opgenomen in het Dorpsplan Venhuizen en Hem. Hiermee wil de gemeente belangrijke voorzieningen die in het dorp aanwezig zijn (zoals de school, dorpshuis en supermarkt) een duurzaam toekomstperspectief bieden. Hierbij staat een nieuw dorpsplein en kloppend dorpshart nadrukkelijk centraal.

Het plan bestaat uit verschillende deelprojecten. Belangrijk uitgangspunt is om de karakteristieke gebouwen aan het Westeinde te behouden en te onderzoeken of er kansrijke functieveranderingen mogelijk zijn voor de gemeentestolp. De nieuwe functie dient een bijdrage te leveren aan de ambities en dynamiek voor het centrum van Venhuizen. Op het moment van schrijven wordt de gemeentestolp tijdelijk benut, maar binnen afzienbare termijn zal het wederom leeg komen te staan. Het pand is in bezit van de gemeente en het is de wens om te kijken wat de meest optimale toekomstige invulling zou zijn (binnen de context van de ambities van het centrumplan Venhuizen).

Het doel van deze selectieleidraad is het selecteren van minimaal drie en maximaal vijf gegadigden voor de gunningsfase. Deze gegadigden worden tijdens de selectiefase uitgenodigd om in te schrijven op de verkoop onder voorwaarden van het pand en ontvangen daarvoor de gunningsleidraad. In de gunningsfase wordt de inschrijvers verzocht een compleet ondernemersplan met sluitende businesscase op te stellen. De plannen worden in de gunningfase beoordeeld op basis van de beoordelingscriteria die in de gunningsleidraad nader worden geformuleerd. Met de publicatie van deze aankondiging en selectieleidraad is de selectiefase gestart. In deze selectiefase kunt u zich aanmelden als gegadigde. Uit alle aanmeldingen worden vervolgens maximaal vijf gegadigden geselecteerd die worden uitgenodigd tot inschrijving.

In deze selectieleidraad is onder andere opgenomen:

- een beschrijving van het pand en de ambitie van de gemeente Drechterland bij de voorgenomen verkoop onder voorwaarden;
- de planning van de procedure;
- de overige bepalingen voor het verloop van de procedure;
- de eisen waaraan een gegadigde moet voldoen om in aanmerking te komen voor een uitnodiging tot inschrijving;
- de selectiemethode en de selectiecriteria;
- de gegevens die door gegadigden bij aanmelding voor de selectieprocedure moeten worden verstrekt.

1.1 De eigenaar en contactpersoon

De huidige eigenaar van de opstal en bijbehorende ondergrond is de gemeente Drechterland. Voor verdere inlichtingen, zie paragraaf 2.2.2.

1.2 Omschrijving

De gemeentestolp is het voormalige gemeentehuis van Venhuizen. Het pand is in 1979 gebouwd en staat al geruime tijd leeg. De gemeente wil zich laten verrassen door creativiteit van partijen. In de zoektocht naar een ondernemer wordt nadrukkelijk gekozen voor een openbare (getrapte) procedure. In de selectie- en gunningsfase spelen vooraf bepaalde criteria een belangrijke rol.

1.3 Gegevens en kenmerken gebouw(en)

Adres:	Westeinde 5
Kadastrale aanduiding:	n.t.b. (te splitsen)
Kadastrale oppervlakte:	circa 850 m ² (te splitsen)
Oppervlakte gebouw (BVO):	441 m ²
Huidige bestemming:	Maatschappelijk
Bouwjaar:	1979
Monumentale status:	Nee -
Parkeerplaatsen:	n.t.b.

De gemeente Drechterland stelt minimaal de volgende documenten en informatie over het pand beschikbaar:

1. Flora en fauna onderzoek
2. Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 - Westeinde 5, Venhuizen
3. Rapportage asbestinventarisatie 2019 - Westeinde Venhuizen
 - o Advies beoordeling Asbest - Westeinde 5 Venhuizen
4. Meerjarenonderhoudsplanung 2015
5. Kadastrale uittreksel 2018 - huidig situatie - Westeinde 5 Venhuizen
6. Situatie tekening - gewenste situatie - Westeinde 5 Venhuizen
7. Bouwarchief tekeningen, doorsneden – vloeren en gevels et cetera
8. Inmeetrapport, incl. plattegronden
9. Fotorapportage Westeinde 5
10. Criteria Verkoop onder Voorwaarden - Westeinde 5 Venhuizen

Deze documenten zijn te downloaden via de projectwebsite: www.westeinde5.nl

1.4 Doelstelling en ambitie

Door de gebouwen onder voorwaarden te verkopen beoogd de gemeente Drechterland een duurzame instandhouding te realiseren, waarbij de karakteristiek van het pand behouden blijft. Daarvoor is het onder andere van belang dat de exploitatie van de toekomstige functie voldoende moet opbrengen voor deze duurzame instandhouding. Uiteindelijk zal dit in de gunningsfase door middel van een businesscase moeten worden aangetoond (zie 4.2).

Onderstaande opsomming van wensen zijn tevens de kwalitatieve aspecten waarop in de gunningsfase zal worden beoordeeld. In paragraaf 4.3 wordt dit verder toegelicht.

Eis en wensen¹: **Lange termijn instandhouding van het opstal (eis)**

1. Programma

Dit criterium gaat over de mate waarin het voorgestelde businessplan een invulling biedt dat een impuls geeft aan de verblijfskwaliteit van gebied en gebouw.

2. Openbare toegankelijkheid

Dit criterium gaat over de mate waarin binnen het voorgestelde businessplan / functie de gebouwen publiek toegankelijk zijn.

3. Maatschappelijke toegevoegde waarde

Dit criterium gaat over de mate van integratie tussen programma en mens.

4. Duurzaam ondernemen

Dit criterium gaat over manier waarop het voorgestelde businessplan duurzaam is (zowel technische als facilitair).

De 'Criteria Verkoop onder Voorwaarden_Westeinde 5, Venhuizen' zijn vastgesteld door het College. De gemeente is van mening dat de authenticiteit van het gebouw uniek is. Eventuele bouwkundige wijzigingen of ingrijpende verandering van de uitstraling van het gebouw zijn daarom niet zonder meer toegestaan. Het risico van eventueel niet verkrijgen van een omgevingsvergunning ligt bij inschrijver (zie paragraaf 4.4). Er is eerder een herbestemmingsonderzoek gedaan met daarin een bouwhistorische paragraaf en deze is in de documenten bijgevoegd.

Naast de criteria zijn er een aantal minimeisen die gelden voor de Verkoop onder Voorwaarden, dit zijn:

1. Minimaal geldelijke bieding: het minimale bod bedraagt €300.000,00 exclusief de daarover verschuldigde belasting, kosten, rechten, leges en dergelijke. Deze zijn naast het bod verschuldigd door de inschrijver.
2. Minimale score op kwaliteit: de plannen worden in gunningsfase o.a. beoordeeld op kwaliteit aan de hand van bovenstaande wensen welke zijn vertaald naar gunningscriteria. Voor een geldige inschrijving dient ten minste 30% van het totale aantal punten op kwaliteit te worden behaald (zie daarover paragraaf 4.3).

¹ Zie voor meer info 'Criteria Verkoop onder Voorwaarden_vastgesteld college_ - Westeinde 5 Venhuizen'

2 DE PROCEDURE

2.1 Algemeen

De procedure bestaat uit twee fases, de selectiefase en de gunningsfase. Vanwege de proportionaliteit is de inspanning voor geïnteresseerde partijen beperkt in de selectiefase. Op basis van de ingediende stukken worden minimaal twee en maximaal vijf partijen geselecteerd en uitgenodigd om deel te nemen aan de gunningsfase. In het geval er slecht één partij zich aanmeldt dan behoudt de gemeente Drechterland zich het recht voor om niet te gunnen en/of wordt de tender afgebroken. Alle partijen die zich hebben aangemeld voor de selectiefase ontvangen bericht waarin staat of zij wel of niet worden uitgenodigd voor de gunningsfase. De aanmelding van partijen wordt evenals de door hen ingediende stukken vertrouwelijk behandeld.

2.2 Aankondiging

Deze aankondiging van de verkoop onder voorwaarden van de eerder genoemde objecten is gepubliceerd op de projectwebsite, de website van de gemeente Drechterland en via publicaties in onder meer het Noord-Hollands Dagblad, breed onder de aandacht gebracht. U heeft deze selectieleidraad elektronisch in PDF ontvangen. Bij discrepanties tussen de selectieleidraad en bijlagen, is de selectieleidraad leidend.

2.2.1 Planning

Selectiefase	Datum
Aankondiging, publicatie selectieleidraad	maandag 4 mei 2020
Locatiebezoek geïnteresseerde partijen. Aanmelden voor één van de twee genoemde data via: gemeentestolp@drechterland.nl	Maandag 25 mei 2020 Woensdag 27 mei 2020
Uiterste datum indienen van vragen ten behoeve van de aanmelding	Vrijdag 29 mei 2020 vóór 09:00u
Schriftelijke beantwoording vragen selectiefase	maandag 8 juni 2020
Uiterste datum ontvangst verzoek tot deelneming via: inkoop@sed-wf.nl	Maandag 22 juni 2020 vóór 09:00u
Bekendmaking resultaat beoordeling aanmeldingen	Maandag 6 juli 2020
Doorkijk gunningsfase (onder voorbehoud)	
Uitnodiging tot inschrijving (geselecteerde gegadigden)	Maandag 27 juli 2020
Uiterste datum indienen van vervolgvragen ten behoeve van de bieding	Woensdag 29 juli vóór 17:00u
Schriftelijke beantwoording vragen selectiefase	Maandag 10 augustus
Uiterste datum indienen voorstellen en biedingen via: inkoop@sed-wf.nl	maandag 14 september 2020
Voornemen tot gunning	Uiterlijk eind september
Ondertekening koopcontract	20 dagen na gunning

De op de vorige pagina genoemde data/tijdstippen zijn indicatief, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. In het verlengde van deze selectieleidraad wordt een gunningsleidraad opgesteld met daarin de definitieve planning en te doorlopen overige publiekrechtelijke procedures.

2.2.2 Inlichtingen

Alvorens partijen zich aanmelden, krijgen zij de mogelijkheid om het pand te bezoeken en vragen te stellen. Vragen kunnen niet tijdens de bezichtiging gesteld worden en dus alleen schriftelijk via het emailadres: gemeentestolp@drechterland.nl

Vragen dienen ontvangen te zijn vóór de in de planning genoemde datum en tijdstip. Vragen die later ontvangen worden, worden in principe niet in behandeling genomen. Ingediende vragen en antwoorden worden anoniem gepubliceerd op de datum zoals vermeld in de planning selectiefase. Vragen die ertoe strekken om min of meer concrete plannen of ideeën te toetsen aan de in deze selectieleidraad aangegeven kaders voor herbestemming worden terzijde gelegd.

De contactpersoon voor alle vragen, klachten en opmerkingen in het kader van deze procedure is:

Naam: Marcel Kok, gemeente Drechterland
Telefoon: 0228 534710
E-mailadres: gemeentestolp@drechterland.nl

Over deze verkoopprocedure mag geen contact op worden genomen met andere medewerkers van de gemeente Drechterland. Ook is het niet toegestaan om leden van de beoordelingscommissie te benaderen, één en ander op straffe van mogelijke uitsluiting van het verdere proces.

2.3 Aanmelden als gegadigde en vereisten verzoek tot deelneming

Aanmeldingen dienen vóór in de planning aangegeven datum en tijdstip ontvangen te zijn. Aanmeldingen die onvolledig en/of te laat zijn of anderszins niet voldoen aan de gestelde eisen, dingen niet mee voor wat betreft de selectieprocedure. U dient uw aanmelding per e-mail (in PDF-formaat) te verzenden naar inkoop@sed-wf.nl, met in de titel de vermelding '**INSCHRIJVING VERKOOP ONDER VOORWAARDEN WESTEINDE 5**'. De ontvangst van een aanmelding wordt bevestigd door verzending van een ontvangstbevestiging per e-mail.

Het maximaal aantal aangegeven pagina's enkelzijdig dat mag worden aangeleverd staat per onderdeel omschreven. Documenten worden aangeleverd met een lettertype Arial, 10 en een regelafstand van 1,0. Dit is inclusief plaatjes / illustraties/ schema's/ tabellen. Bijlagen zoals voorpagina's/ inhoudsopgave e.d. worden ook meegeteld. Bij overschrijding van het maximum aantal pagina's,

worden de eventuele extra pagina's terzijde gelegd. Deze worden niet beoordeeld door de commissie.

Indien u zich wilt aanmelden als gegadigde doet u dit middels het indienen van een verzoek tot deelneming. Het verzoek tot deelneming bestaat uit de volgende onderdelen:

	Onderdelen bij inschrijving	Controle beoordeling	/ Pagina's
1	Formulier aanmelding verkoopprocedure	Controleren of formulier volledig is ingevuld	Conform bijlage 1
2	a) Kopie bankafschrift en/ of b) Verklaring beschikbaar- stelling vermogen (zoals beschreven in par. 3.3)	Controleren bereidheid om vermogen beschikbaar te stellen	a) Kopie bankafschrift en/ of b) Conform bijlage 2
3	Referentieproject (zoals beschreven in par. 3.4)	Door beoordelings- commissie te becijferen	Conform bijlage 3
4	Visie op de opgave (zoals beschreven in par. 3.4)	Door beoordelings- commissie te becijferen	Max. 6 pagina's A4

Met ondertekening van het inschrijfformulier verklaart de gegadigde zich ervan bewust te zijn dat de minimale bieding € 300.000,- bedraagt.

2.4 Deelname in samenwerking met derden / in combinatie

U mag zich aanmelden in een combinatie/samenwerkingsverband. Samenwerkende partijen dienen daarbij één penvoerder aan te wijzen. De communicatie vindt uitsluitend plaats met contactpersoon die op het inschrijfformulier daartoe wordt aangemerkt. Deze persoon is penvoerder gedurende het gehele proces, vanaf de selectiefase tot de eventuele contractuitwerking.

Binnen dit samenwerkingsverband mag de referentie door ieder van de samenwerkende partijen zijn uitgevoerd. De in te dienen documenten met betrekking tot de financiële geschiktheid dienen van toepassing te zijn op de samenwerking als geheel. Samenwerkende partijen mogen zelf bepalen wie in welke mate hieraan bijdraagt, zolang er gezamenlijk maar wordt voldaan aan de gestelde eisen. Elke partij kan zich voor deze procedure maximaal eenmaal aanmelden. Indien u zich in een samenwerkingsverband wilt aanmelden, kunt u

zich dus niet meer zelfstandig aanmelden (en vice versa). In het geval dit wel gebeurt, worden beide inschrijvingen als ongeldig verklaard.

2.5 Overige mededelingen en voorwaarden

- Op de verkoop onder voorwaarden zijn geen aanbestedingsrechtelijke regels van toepassing.
- Voor het doen van aanmeldingen en/of inschrijvingen wordt geen vergoeding geboden.
- Elke aangemelde partij verklaart door middel van het doen van een aanmelding in te stemmen met het verloop en de inhoud van de verkoopprocedure.
- Het is gegadigden niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk of procedureel samenhangen met de inschrijvingen of de verkoop onder voorwaarden als zodanig.
- Alle in het kader van de inschrijving gedane voorstellen gelden als onherroepelijk juridisch bod aan de gemeente Drechterland. De inschrijving kan niet zonder nadrukkelijke toestemming van de gemeente worden gewijzigd of ingetrokken.
- Gemeente Drechterland houdt zich het recht voor om tijdens de selectiefase op enig moment te besluiten niet te verkopen of de procedure tussentijds af te breken. Eventueel reeds ingediende aanmeldingen of inschrijvingen komen dan te vervallen en de inschrijvende partijen kunnen geen aanspraak maken op enige vorm van schadeloosstelling hiervoor.
- Alle correspondentie en documentatie die door de gemeente Drechterland wordt opgesteld, wordt alleen in het Nederlands uitgegeven. Correspondentie van gegadigden en inschrijvers dient in het Nederlands te zijn opgesteld.
- Aanmeldingen en inschrijving worden onherroepelijk gedaan en zonder enig voorbehoud en zonder voorwaarden. Inschrijvingen die hier niet aan voldoen worden uitgesloten.
- Verkoop van het object vindt plaats in huidige staat, maar vrij van huur en gebruik. Sommige gebouwen zijn momenteel nog in tijdelijk gebruik. Over de daadwerkelijke ontruiming van het pand maakt de gemeente Drechterland afspraken met de gebruikers.
- Alle risico's ten aanzien van de exploitatie en eventuele herontwikkeling worden bij levering overgedragen aan koper, waaronder ook risico's op aanwezigheid van asbest, sanering, et cetera. Voor zover bij de gemeente Drechterland hierover informatie aanwezig is wordt deze beschikbaar gesteld.
- De beoordelingscommissie heeft het recht nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.
- Mondelinge mededelingen, toezeggingen of afspraken hebben geen rechtskracht tenzij deze schriftelijk zijn bevestigd.
- Algemene voorwaarden van de inschrijvers zijn niet van toepassing, in welke stukken deze ook worden genoemd.
- Deze selectieleidraad, evenals de bijlagen zijn met zorg samengesteld. Indien enig document volgens u tegenstrijdigheden, onvolkomenheden,

onjuistheden of onduidelijkheden bevat, dient u dat zo spoedig mogelijk schriftelijk te melden aan gemeentestolp@drechterland.nl, doch voor de uiterste datum van 1 juli, 2020 tot 12.00 uur. Indien derhalve na de uiterste datum voor het stellen van vragen blijkt dat deze selectieleidraad met alle bijbehorende bijlagen tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden bevat en deze niet door inschrijver zijn opgemerkt, zijn deze voor risico van de inschrijver. Bij gebreke van dergelijke melding kan de inschrijver na inschrijving op onjuistheden en/of onvolkomenheden geen enkel beroep meer doen.

3 BEOORDELING AANMELDINGEN SELECTIEFASE

3.1 Algemeen

Vanwege het openbare karakter van deze verkoopprocedure is een ieder vrij om zich hiervoor aan te melden. Wel dienen aangemelde partijen in de selectiefase aan te tonen dat ze ervaring hebben met een vergelijkbare opgave, en dat ze in staat zijn financiële middelen te organiseren. Daarnaast kunnen partijen zich profileren met een korte visie. Ieder verzoek tot deelneming wordt allereerst gecontroleerd op “algemene vereisten” waaronder volledigheid, geldigheid en conformiteit met de overige voorwaarden en voorbehouden. Indien een verzoek tot deelneming niet aan de algemene vereisten voldoet kan gegadigde worden uitgesloten van deelname aan de procedure.

3.2 Uitsluitingsgronden

De gegadigde verklaart door middel van ondertekening en indiening van het aanmeldformulier (bijlage 1), dat de hierin vermelde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Indien de verklaringen of gegevens niet volledig en naar waarheid worden aangeleverd, dan kan dit leiden tot uitsluiting. Een kennelijke omissie kan overigens nog hersteld worden.

De gemeente Drechterland heeft de volgende uitsluitingsgronden geformuleerd:

- De gegadigde of zijn onderneming is in de vijf jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak veroordeeld wegens deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of witwassen van geld.
- De gegadigde of zijn onderneming verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens hem geldt een surseance van betaling of (faillissements-)akkoord, en zijn onderneming verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving.
- De gegadigde of zijn onderneming heeft niet voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen.

Indien u vragen niet beantwoordt, verklaringen niet verstrekt of niet naar waarheid invult, leidt dit tot uitsluiting. Gedurende de gehele procedure dient een aangemelde partij er zorg voor te dragen dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn en moet hij blijven voldoen aan de in dit document gestelde geschiktheidseisen. Indien dit op enig moment niet het geval is, dient de gegadigde dit onverwijld kenbaar te maken en wordt door de gemeente Drechterland bepaald of deze gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname.

De gemeente Drechterland is in een dergelijk geval gerechtigd om:

- genoeg te nemen met de eventueel door gegadigde te nemen maatregelen om het nadeel weg te nemen dat ontstaat doordat niet meer wordt voldaan aan één of meer geschiktheidseisen;
- de betreffende gegadigde uit te sluiten van deelname en de eerste opvolger uit de selectiefase uit te nodigen voor de gunningsfase.

De gemeente Drechterland kan vragen om een Verklaring Omtrent Gedrag Rechtspersonen (VOG-RP) aan te leveren. Aan een weigering om inlichtingen te geven of mee te werken kan zij de consequentie verbinden dat de bieding van een inschrijver ter zijde wordt gelegd.

3.3 Geschiktheidseisen

Van gegadigden waarop geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, wordt vervolgens beoordeeld of de gegadigde voldoet aan de geschiktheidseisen. Indien niet wordt voldaan aan alle geschiktheidseisen, wordt gegadigde uitgesloten van deelname aan de verdere procedure.

De geschiktheidseisen gesteld in deze procedure zijn:

1. Financiële draagkracht

In de selectiefase dient gegadigde aantoonbaar te kunnen beschikken over minimaal € 60.000,- ter investering in het project. Pas in de gunningsfase dient de inschrijver te voldoen aan de gestelde eis over het minimum bod (zie paragraaf 1.4). Aan te tonen door het ondertekenen van de 'Aanmelding verkoopprocedure en Verklaring bij aanmelding' (bijlage 1) en daarbij de volgende bewijsstukken aan te leveren:

- Recent bewijs van direct beschikbaar vermogen door het aanleveren van een kopie van een bankafschrift op naam van de gegadigde, niet ouder dan 1 maand;
- Bewijs van bereidheid om vermogen beschikbaar te stellen aan gegadigde, rechtsgeldig ondertekend door de vermogensverstrekker, niet ouder dan 1 maand, middels het aanleveren van de (ingevulde en ondertekende) 'Verklaring beschikbaarstelling vermogen' (bijlage 2);
- Een combinatie van beide.

2. Relevante (werk)ervaring

Gegadigde dient als (mede)verantwoordelijke betrokken te zijn geweest bij het transformeren van een bestaand gebouw naar een relevante functie. Daarnaast heeft gegadigde ervaring met exploitatie. Aan te tonen door het aanleveren van 1 referentie(project) middels het invullen van bijlage 3.

3.4 Selectiecriteria

De selectie van de beste twee tot vijf inschrijvers wordt gedaan op basis van twee selectiecriteria:

- Beoordeling ervaring (weegt mee voor 40%)
- Beoordeling visie op de opgave (weegt mee voor 60%)

Beoordeling ervaring

Dit selectie criterium gaat over de beoordeling van de mate waarin de ervaring aansluit op de opgave. Daartoe dient minimaal één en maximaal drie referentieproject(en) conform bijlage 3 te worden beschreven.

Bij de beoordeling van de ervaring zal worden gekeken naar de volgende aspecten:

- Mate waarin het referentieproject een herontwikkeling betreft;
- Mate waarin inschrijver verantwoordelijk is geweest voor de exploitatie van het referentieproject;
- Mate waarin de inschrijver zich richt op soortgelijke opgaven.

Beoordeling visie op de opgave

Dit selectie criterium gaat over de beoordeling van de mate waarin aangeleverde visie aansluit bij de eisen en wensen van de gemeente Drechterland. De aangemelde partijen wordt gevraagd een visie aan te leveren op maximaal zes pagina's A4. In de visie dienen de onderstaande elementen minimaal tot uitdrukking te komen:

- Welke functionele invulling heeft u voor ogen op deze locatie?
- Op welke wijze draagt u bij aan het Centrumplan Venhuizen?
- Bent u voornemens de locatie zelf te exploiteren?
- Wat is uw visie op het ontwikkel- en exploitatieproces en welke samenwerkingen gaat u eventueel aan met andere (type) partijen?

Het staat aangemelde partijen uiteraard ook vrij om daarnaast op andere punten in te gaan in hun visie.

Bij de beoordeling van visie op de opgave zal worden gekeken naar de volgende aspecten:

- Mate waarin het plan aansluit bij de eisen en wensen van de gemeente Drechterland (verwoord in paragraaf zie 1.4);
- Mate waarin het aannemelijk is dat met het plan een duurzame instandhouding van de gebouwen kan worden gerealiseerd.

In bijlage 4 wordt de operationalisering van de beoordeling selectiefase verder toegelicht.

3.5 Beoordelingscommissie

De beoordeling van de aanmelding wordt gedaan door het beoordelingsteam. De beoordelingscommissie zal bestaan uit maximaal vijf personen die verschillende stakeholdersgroepen vertegenwoordigen:

- Programmamanager Vitale Dorpen – gemeente Drechterland
- Projectleider - gemeente Drechterland
- Algemeen lid - gemeente Drechterland
- Klankbordgroep 't Weijver - burgerlid
- Lokale ondernemer - burgerlid

In het zorgvuldig doorlopen van de beoordeling van de ingediende documenten zal de beoordelingscommissie worden begeleid en ondersteund door COUP.

3.6 Proces van beoordelen

Indien er meer dan vijf aanmelders zijn die voldoen aan de eerste twee beoordelingspunten, dan zijn de hieronder genoemde punten 3 t/m 6 van toepassing:

1. Bepaald wordt of er voldaan wordt aan de uitsluitingsgronden;
2. Bepaald wordt of er voldaan wordt aan de geschiktheidseisen;

-
3. De commissieleden ontvangen de documenten van gegadigden die voldoen aan uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.
 4. De commissieleden beoordelen ieder alle documenten op de selectiecriteria, door per gegadigde, per criterium een cijfer te geven, conform de in bijlage 4 beschreven operationalisering.
 5. De commissie komt bijeen onder leiding van een onafhankelijke voorzitter. In bijeenkomst moeten de commissie leden per gegadigde, per criterium consensus bereiken over het cijfer (van 2 tot 8). De argumentatie bij het eindcijfer per criterium wordt genotuleerd.
 6. De (maximaal) vijf gegadigden met de hoogste scores worden uitgenodigd voor de inschrijvingsfase (gunningsfase).

3.7 Bekendmaking uitslag selectiefase

De gegadigden (minimaal twee, maximaal vijf) op wie geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, die voldoen aan de minimum eisen en die de hoogste score behalen op basis van de twee selectiecriteria (zie paragraaf 3.4), worden uitgenodigd om een inschrijving te doen in de gunningsfase. De overige gegadigden ontvangen zo spoedig mogelijk schriftelijk bericht dat zij niet geselecteerd zijn.

4 DOORKIJK NAAR DE GUNNINGSFASE

4.1 Algemeen

Deze selectieleidraad heeft enkel betrekking op de selectiefase van de Verkoop onder Voorwaarden. De gemeente Drechterland wil partijen echter al een indicatie geven van het vervolgtraject na de selectiefase. Zij benadrukt dat de informatie in deze paragraaf van globale en indicatieve aard is en dat in het vervolg van de verkoopprocedure aan deze informatie geen rechten kunnen worden ontleend. Aan de geselecteerde partijen worden de definitief te doorlopen stappen en data kenbaar gemaakt middels het verstrekken van een gunningsleidraad.

4.2 Procedure gunningsfase

De geselecteerde partijen worden uitgenodigd om een inschrijving te doen voor de gunningsfase. De inschrijving zal in ieder geval bestaan uit:

- Een uitgewerkt plan voor de herontwikkeling het gebouw, met een sluitende businesscase.
- De financiële robuustheid van het plan wordt onderbouwd met:
 - o Investeringskostenraming;
 - o Exploitatieraming;
 - o Bankverklaring.
- Een bieding (bedrag in euro's).

De bankverklaring dient te worden verstrekt door een geldverstrekken instelling met vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, waarmee inschrijver aantoont over voldoende financiële middelen te beschikken om de geboden prijs en de bijkomende kosten en investeringen te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de inschrijving niet ouder zijn dan vier (4) weken, te rekenen vanaf de uiterste datum van inschrijving.

De inschrijving en de bieding dienen minimaal 6 maanden geldig te zijn. Deze clausule biedt de gemeente Drechterland de gelegenheid om met de partij die als tweede is geëindigd in gesprek te gaan indien de contractonderhandelingen met de partij die de beste score had behaald tijdens de gunningsfase niet succesvol kunnen worden afgerond.

Alle hiervoor relevante stukken worden alleen aan de geselecteerde partijen beschikbaar gesteld. Alvorens de geselecteerde partijen hun inschrijving indienen, krijgen zij de mogelijkheid om het pand te bezoeken en om vragen te stellen. Ingediende vragen en antwoorden worden anoniem gepubliceerd op de datum zoals vermeld in de planning gunningsfase.

4.3 Gunningscriteria en beoordeling

De inschrijvingen worden beoordeeld op minimale eisen en gunningscriteria. Deze zijn in paragraaf 1.4 genoemd: de gemeente Drechterland stelt eisen ten aanzien van het minimum bod en de minimale kwaliteit. Wanneer een inschrijving niet voldoet aan één van de minimeisen, wordt de inschrijving uitgesloten van verdere deelname.

De in paragraaf 1.4 genoemde ambitie en de wensen zijn vertaald naar gunningscriteria. Op basis hiervan worden in de gunningsfase de plannen beoordeeld. Per gunningscriterium leidt de beoordeling tot een fictieve bonus. De maximale fictieve bonus die kan worden behaald is € 500.000,00.

In de gunningsfase worden de inschrijvingen beoordeeld op de volgende gunningscriteria:

1. Programma

Dit criterium gaat over de mate waarin het voorgestelde businessplan een invulling biedt dat een impuls geeft aan de verblijfskwaliteit van gebied en gebouw.

2. Openbare toegankelijkheid

Dit criterium gaat over de mate waarin binnen het voorgestelde businessplan / functie de gebouwen publiek toegankelijk zijn.

3. Maatschappelijke toegevoegde waarde

Dit criterium gaat over de mate van integratie tussen programma en mens.

4. Duurzaam ondernemen

Dit criterium gaat over manier waarop het voorgestelde businessplan duurzaam is (zowel technische als qua bedrijfsvoering).

De verkoop wordt gegund aan de partij:

- met het hoogste fictieve inschrijfbedrag (combinatie van fictieve bonus en daadwerkelijke bieding);
- waarbij minimaal € 250.000,- aan fictieve bonus is behaald is en de daadwerkelijke bieding minimaal € 300.000,- bedraagt.

Daadwerkelijke bieding <i>Bieding in euro's</i>	+	Fictieve bonus <i>Beoordeling plan o.b.v. gunningscriteria</i>	=	Fictief inschrijfbedrag <i>Optelling bieding en fictieve bonus</i>
Eis bieding: minimum bod betreft € 300.000,-		Eis kwaliteit: minimale fictieve bonus is € 250.000,-	=	Min. fictief inschrijfbedrag is €550.000,-

De inschrijvingen worden beoordeeld op ontvankelijkheid. Alleen complete en volledige inschrijvingen worden ontvankelijk verklaard. De niet-ontvankelijke inschrijvingen worden niet beoordeeld en komen niet voor gunning in aanmerking.

Het plan wordt beoordeeld door een beoordelingscommissie, zonder dat zij de hoogte van de bieding kennen. De uitslag wordt met partijen schriftelijk gecommuniceerd inclusief een korte toelichting op de uitslag.

4.4 Gunning

Na beoordeling volgt er een voornemen tot gunning. De verkoop onder voorwaarden wordt gegund aan de inschrijver met het hoogste fictieve inschrijfbedrag (combinatie van fictieve bonus en daadwerkelijke bieding).

Andere inschrijvers krijgen (20) twintig kalenderdagen de tijd om bezwaar aan te tekenen tegen de uitkomst van het voornemen tot gunning door middel van het aanhangig maken van een kort geding procedure bij de rechtbank Noord-Holland. Genoemde termijn is een vervaltermijn indien niet tijdig en op de voorgeschreven wijze een kort geding aanhangig is gemaakt vervalt elk recht van de inschrijver om tegen de beslissing van de gemeente Drechterland bezwaar aan te tekenen dan wel een rechtsvordering in te stellen.

Na het voornemen tot gunning treden partijen (de gemeente Drechterland en partij waaraan de verkoop is gegund) in overleg met als doel ondertekening van het koopcontract.

Indien partijen niet binnen drie (3) maanden na de datum van voornemen tot gunning tot overeenstemming en ondertekening komen, behoudt de gemeente Drechterland zich het recht voor met de eerstvolgende partij (nummer 2, daarna nummer 3, et cetera) van de uitslag van de gunningsfase in overleg te treden en met die partij op basis van hun inschrijving tot overeenstemming te komen.

De daadwerkelijke verkoop is onder voorbehoud de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan / omgevingsvergunning waarin de plannen van de pachter (conform zijn inschrijving) zijn opgenomen. De doorlooptijd van dit traject is gebonden aan het daarvoor te doorlopen publiekrechtelijke traject.

BIJLAGEN

1. Formulier aanmelding en verklaring bij aanmelding
2. Formulier verklaring beschikbaarstelling vermogen
3. Format referentieproject
4. Beoordeling selectiefase
5. Criteria Verkoop onder Voorwaarden_vastgesteld college_Westeinde 5 Venhuizen'