

Selectiecriteria

*“Verkoop onder Voorwaarden
voormalige Gemeentestolp”*

april, 2020

*“Een levendige plint aan een
bruisend dorpsplein.”*

COUP
URBAN PRODUCERS

‘Meters maken’ in Venhuizen

Het Centrumplan 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 van Venhuizen. Het schetst de grote lijnen en de ambities voor de (soms verre) 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. Met dit plan wil de gemeente belangrijke voorzieningen die in het dorp aanwezig zijn (zoals een school, dorpshuis en supermarkt) een duurzaam toekomstperspectief bieden. Hierbij staat een nieuw dorpsplein en kloppend dorpshart centraal.

Het plan bestaat uit verschillende deelprojecten, waarvan de herontwikkeling van het deelgebied ‘t Weijver het meest vergevorderd is. In de afgelopen periode is hier gewerkt aan een PvE voor de nieuwbouwontwikkeling. Belangrijk uitgangspunt is om de karakteristieke gebouwen aan het Westeinde te behouden en te onderzoeken of er kansrijke functieveranderingen mogelijk zijn voor de Stolp. 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 Stolp tijdelijk benut, maar binnen afzienbare termijn zal het wederom leeg komen te staan. Het object 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).



Waarom een Verkoop onder Voorwaarden?

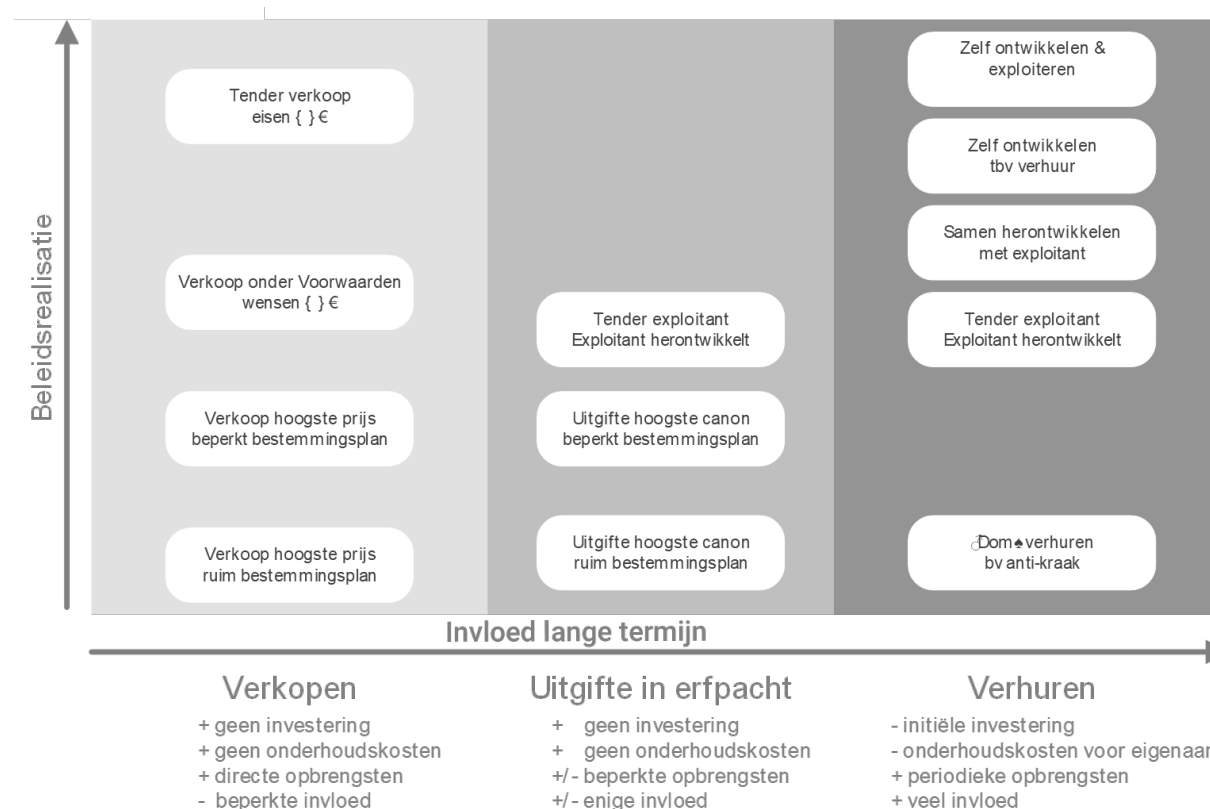
- Vooraf sturen op kwaliteit, wensen vanuit beleid, de politiek en/of omgeving kunnen meegenomen worden
- Vooraf geen gedetailleerd eisen, optimaal uitdagen creativiteit van de markt / initiatiefnemers
- Transparante procedure(s) & aanbestedingsproof
- Geen onderhoud-, beheer-, en/of exploitatiekosten

Beleid vs. invloed

Bij het bepalen van een vastgoedstrategie op objectniveau zijn er in de basis drie overwegingen. Gaat u als vastgoedeigenaar 1) verkopen, 2) verpachten of 3) verhuren. Deze keuze is op haar beurt weer gebaseerd op het spanningsveld tussen beleidsambitie / realisatie en de (strategische) invloed die u als eigenaar op lange termijn wenst te hebben (zie schematische weergave hiernaast).

In het geval van de Gemeentestolp ligt er een duidelijke kans om het maatschappelijk vastgoed in te zetten ten behoeve van het realiseren van de beleidsdoelen, zoals geformuleerd in het Centrumplan 2017. In dit kader is er geen directe aanleiding om na te denken over een lange termijn invloed vanuit bezit. Het sturen op een levendige functie aan een bruisend dorpsplein kan behaald worden door nu de juiste eigenaar te selecteren en deze functie vervolgens publiekrechtelijk te borgen (m.a.w. in een bestemmingsplan).

Uitgangspunt is dat het gebouw behouden blijven, sloop-nieuwbouw is een knock-out criterium. Bijkomende voordeel van een verkoop onder voorwaarden is dat op korte termijn liquiditeit oplevert die geherinvesteerd kan worden in andere deelprojecten.



Proces

Er wordt een proces gestart gericht op het vinden van een passende koper voor de Gemeentestolp. De gemeente wil zich nadrukkelijk laten verrassen door de creativiteit van partijen. In de zoektocht naar een initiatiefnemer wordt gekozen voor een openbare (getrapte) procedure. De bestuurlijke kaders zoals opgenomen in het Centrumplan en PVE 't Weijver zijn leidend. Hiernaast zijn aanvullende selectiecriteria bepaald, deze spelen in de selectie- en gunningsfase een belangrijke rol.

De eerste stap in het proces is een selectie waarin aan partijen wordt gevraagd een visie in te dienen. Minimaal twee en maximaal vijf partijen worden uitgenodigd om hun plan verder uit te werken in businessplan dat meer inzicht verschaft in de (financiële) haalbaarheid. De definitieve plannen worden beoordeelt aan de hand van vooraf gestelde beoordelingscriteria. De totale doorlooptijd van start tot verkoop bedraagt circa zes maanden. Verdere inhoudelijke voorwaarden worden in dit document nader toegelicht.

Eind 2019 is een ambtelijke kick-off geweest. In deze sessie is input van collega's van verschillende afdelingen en specialismen verzameld. Hierbij zijn 'kansen' en 'barrières' in kaart gebracht. Daarnaast zijn lange termijn wensbeelden verzameld. Dit alles is input geweest voor de voorliggende beoordelingscriteria.



Proces voor Verkoop onder Voorwaarden

1. Haalbaarheidsfase

Producten:

- Eisen / wensen o.b.v. sessie/participatie
- Residuele waarde berekening

- Eisen, wensen en restricties
- Facts & Figures gebouw

Criteria

2. Werving en selectie

Producten:

- Selectieleidraad
- Gunningsleidraad
- Communicatie (website)
- Onderbouwing van de beoordeling selectiecommissie

SELECTIEFASE

- Uitsluitingsgronden
- Geschiktheidseisen
- Referentie + Visie

GUNNINGSFASE

METHODE

Bieding

Euro's (€)

+

Kwaliteit
plan

Fictief geld

=

Totaalscore

Som Euro's
en fictief

3. Contractuele fase

Producten:

- Verkoopovereenkomst

Verkoopvoorwaarden

- Verkoop/uitgifte na gunning (besluit College)
- Levering na verkrijgen vergunning

Exploitatie

Kansen

1. De gemeentestolp als 'overdekt plein' met verschillende functies
2. Kleinschalig buurtcentrum, plek voor exposities, workshops, etc.
3. Woonzorg initiatief, i.c.m. een dagbesteding
4. Logies, bed & breakfast
5. Toevoeging van horeca (restaurant), eten als verbinding, foodhall
6. Commerciële dienstverlening (sportschool, tandarts, regiobank, kinderdagverblijf)
7. Behoud van het karakteristieke rijtje gebouwen aan het nieuwe dorpsplein
8. Lokaal ondernemerschap

Barrières

1. Voor toevoeging van extra detailhandel is geen marktbehoefte
2. Transformatiekosten van de gebouwen versus de betaalbaarheid
3. De Gemeentestolp is een gesloten gebouw met dichte gevel
4. Directe ligging aan de weg is barrière
5. Monofunctioneel gebouw is niet wenselijk

Wensbeeld

“als ik over 15 jaar over het bruisende dorpsplein loop zie ik:”

1. Een gezellige plek om even te stoppen
2. Een groen plein waar je elkaar ontmoet en prettig kan verblijven
3. De plek voor de laatste dorpsroddel
4. Een plek die het dorpsleven faciliteert
5. Een plek waar de Venhuizers zich thuis voelen
6. Een open plek waar veel gebeurt
7. Een plek die oost & west Venhuizen met elkaar verbindt



Eisen

Lange termijn instandhouding van het opstal

Er is sprake van een onderbouwde visie op de lange termijn (bouwtechnische) instandhouding van het opstal.

Onderdeel van deze visie is een financiële onderbouwing.

Toelichting

Met deze eis wordt invulling gegeven aan K8, B2 & B3

Beoordelingscriteria

Criterium 1 ‘Programma’

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

Weging: 35%

Aan dit criterium wordt invulling gegeven door inzichtelijk te maken:

- Op welke wijze de bedrijfsvoering leidt tot verbinding tussen het programma (binnen) en het toekomstige gewenste dorpsplein (buiten)
- In hoeverre het geschetste programma een aantrekkende functie heeft en zorgt voor levendigheid in het gebied
- In hoeverre het programma bestaat uit meerdere exploitatie elementen die elkaar versterken

Toelichting

Met dit criterium wordt invulling gegeven aan K1, K2, K8, B1, B4 + wensbeelden

Criterium 2 ‘Openbare toegankelijkheid’

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

Weging: 30%

Aan dit criterium wordt invulling gegeven door inzichtelijk te maken:

- Op welke wijze de nieuwe functie een belangrijke rol speelt in het ontmoeten en faciliteren van activiteiten voor zowel jong en oud. Het moet een openbare plek worden die toegankelijk is voor in ieder geval alle Venhuizers.
- In hoeverre er sprake zal zijn van een gedifferentieerd programma en brede openingstijden. Het is een pré wanneer zowel overdag als 's avonds, doordeweeks en in de weekenden activiteiten plaatsvinden in het gebouw.

Toelichting

Met dit criterium wordt invulling gegeven aan K2, K7 (evt.), B2 & B6 + wensbeelden

Beoordelingscriteria

Criterium 3 'Maatschappelijke toegevoegde waarde'

Dit criterium gaat over de mate waarin het voorgestelde businessplan van maatschappelijke toegevoegde waarde is.

Weging: 25%

Het criterium gaat over de mate van integratie tussen programma en mens. Aan dit criterium wordt invulling gegeven door inzichtelijk maken:

- Op welke wijze invulling wordt gegeven aan een speciale doelgroep. Denk hierbij aan bijvoorbeeld de inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, het faciliteren van leerwerkplekken, speciale woonvorm-zorg combinaties en/of samenwerkingen met onderwijsinstellingen.

Toelichting:

Met dit criterium wordt invulling gegeven aan K3, K4, K5, K6

Criterium 4 'Duurzaam ondernemen'

Dit criterium gaat over de mate waarin het voorgestelde businessplan inzet op duurzaam ondernemen.

Weging: 10%

Het criterium heeft zowel een technische als een facilitaire component, die met elkaar samenhangen. Aan dit criterium wordt invulling gegeven door inzichtelijk maken:

- Op welke wijze invulling wordt gegeven aan de technische verduurzaming van het pand, waarbij gebruik wordt gemaakt van zowel energiebesparende maatregelen als het duurzaam opwekken van energie. Ambitie is een energieneutraal gebouw.
- Op welke wijze invulling wordt gegeven aan de verduurzaming van facilitaire processen, zoals lokaal producten gebruiken, circulair inkopen en het hergebruik van materialen bij transformatie.

Toelichting:

Dit is een extra criterium

▶ Samenvatting, aan de slag!

Methode voor Verkoop onder Voorwaarden

- Sturen op opbrengst én kwaliteit
- Maar: geen garantie op specifiek resultaat
- Transparant
- Verantwoording van verkoopprijs

Door:

- Weging prijs (bod)
 ÉN
- Kwaliteit door financiële waardering van de criteria
 (fictieve bonus)

Globale planning

Verkoop onder Voorwaarden

