



**Gemeente
Haarlem**



Egelantier Haarlem

**Concept Verkoopdocument
Verkoopprocedure met
voorselectie, fase 2**

30 september 2019
Gemeente Haarlem
Kenmerk: 190801
Status: Concept

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Bijlagen	5
1. Context en doel Verkoopprocedure	6
1.1 Verkoopprocedure in het kort	6
1.2 Eigenaar pand/verkoper	6
1.3 Doelstellingen	6
1.3.1 Doel verkoop en functionele invulling	6
1.3.2 Doel Verkoopprocedure	7
1.3.3 Doel Verkoopdocument	8
1.4 Communicatie en planning	8
1.4.1 Communicatie	8
1.4.2 Planning	8
1.5 Rondleiding	8
1.6 Leeswijzer	8
1.7 Disclaimer	9
2. Locatie, uitgangspunten, eisen en ambities	10
2.1 Beschrijving van het Pand en onderdelen Verkoop	10
2.1.1 Kadastrale gegevens	11
2.1.2 Historie	11
2.2 Feitelijke uitgangspunten	11
2.2.1 Eigendomssituatie en gebruiksrechten	11
2.2.2 Milieu en bodem	11
2.2.3 Kabels en leidingen	12
2.2.4 Flora en fauna	12
2.2.5 Archeologie	13
2.2.6 Levering Pand	13
2.3 (Publiekrechtelijke) eisen	14
2.3.1 Bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid	14

2.3.2	Monumentale waarde	14
2.3.3	Inpassing in de omgeving	14
2.3.4	Ruimtelijke eisen	15
2.3.5	Functionele invulling	16
2.3.6	Geluid	17
2.3.7	Geur/stank	17
2.3.8	Verkeer en parkeren	17
2.4	Ambities	18
2.4.1	Ruimtelijke ambities	18
2.4.2	Ambities verkeer en parkeren/ Structuurvisie Openbare Ruimte	19
2.4.3	Nadere ambities per functie/onderdeel (Hotelfunctie/Woningbouw/Cultuur-maatschappelijke voorzieningen)	19
2.4.4	Ambities duurzaamheid	21
3.	Aanbieding en Toewijzingscriteria	23
3.1	Aanbiedingsvereisten	23
3.2	Toewijzingscriteria en totaalscore	24
3.3	Toewijzingscriterium A – Kwaliteit	24
3.3.1	Toewijzingscriterium A1: Ruimtelijke ambities en functionele invulling	24
3.3.2	Toewijzingscriterium A2: Duurzaamheid	25
3.3.3	Toewijzingscriterium A3: Behoud en herstel van het Pand (ruimtelijke ambities, verkeer en parkeren en structuurvisie openbare ruimte)	26
3.4	Puntenwaardering Toewijzingscriterium A – Kwaliteit	26
3.5	Toewijzingscriterium B – Prijs	27
3.6	Puntenwaardering Toewijzingscriterium B – Prijs	28
3.7	Toewijzingscriterium C – Financieel plan	28
3.8	Puntenwaardering Toewijzingscriterium C – Financieel plan	28
3.9	Toewijzingscriterium D – Betrokkenheid buurt	29
3.10	Puntenwaardering Toewijzingscriterium D – Betrokkenheid buurt	29
4.	Procedure en beoordeling	31
4.1	Verkoopprocedure	31
	<i>Agenda en tijdsduur gespreksronde 1</i>	31
	<i>Agenda en tijdsduur gespreksronde 2</i>	33
4.2	Inlichtingen	33
4.3	Beoordelingsproces	34

4.3.1	Beoordelingscommissie	34
4.3.2	Beoordelings- en besluitvormingsproces Definitieve Aanbieding	34
4.3.3	Toetsing aan (publiekrechtelijke) eisen	35
4.3.4	Beoordeling op Toewijzingscriterium A, C en D	35
4.3.5	Beoordeling op Toewijzingscriterium B – Prijs	35
4.3.6	Beoordelingsrapportage	35
4.3.7	Loting	35
4.3.8	Besluit tot Toewijzing en bezwaartermijn	35

5. Procedurele voorwaarden **37**

5.1	Regels Verkoopfase	37
5.2	Deelnamevergoeding	37
5.3	Vervallen Definitieve Aanbieding na Toewijzing (wachtkamerconstructie)	38
5.4	Vertrouwelijkheid	38
5.5	Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden	38
5.6	Samenwerkingsverbanden en beroep op derden	39

Begrippenlijst **40**

Bijlagen

Bijlage 1	Checklist Aanbieding
Bijlage 2	Aanbiedingsformulier verkoopprocedure Egelantier
Bijlage 3	Biedingsformulier
Bijlage 4	Kadastrale kaart d.d. 11 maart 2019
Bijlage 5	NEN2580 meetrapport met plattegronden Pand d.d. 8 april 2019
Bijlage 6	Tekeningen erfdienstbaarheden d.d. 11 maart 2018
Bijlage 7	Klic melding en bijbehorende tekeningen kabels en leidingen 190012402 d.d. 11 februari 2019
Bijlage 8	Verifiërend bodemonderzoek Gasthuisvest 47 te Haarlem d.d. 28 oktober 2016
Bijlage 9	Bouwhistorische verkenning d.d. november 2008 met addendum april 2019
Bijlage 10	Concept Hotelbeleid Haarlem d.d. 16 oktober 2018
Bijlage 11A	Asbestinventarisatie Type A d.d. 1 dec 2015, 15.0098-01, incl. addendum d.d. 18 april 2016, 15.0098-02
Bijlage 11B	Destructieve asbestinventarisatie type B 19.0085, d.d. 10 april 2019
Bijlage 12	QuickScan Flora en Fauna GHNA1901 d.d. 4 april 2019
Bijlage 13	Archieftekeningen bijlage 13 a t/m 13 F ¹
Bijlage 14	Kaart Ruimtelijke uitgangspunten met d.d. 1 april 2019
Bijlage 15	Egelantier, Energie maatwerkadvies, d.d. 2 augustus 2019
Bijlage 16	Meerjarenonderhoudsplan Gasthuisvest 47 en Kleine Houtstraat 100B, d.d. 28 januari 2019
Bijlage 17	Liftkeuring 7546303-01-1903-3971-1d.d. 17 mei 2016
Bijlage 18A	Concept Optieovereenkomst Egelantier d.d. 30 september 2019
Bijlage 18B	Concept Koopovereenkomst Egelantier d.d. 30 september 2019
Bijlage 19	Inspiratieboek vervaardigd naar aanleiding na de inspiratiemarkt d.d. 18-9-2019
Bijlage 20	Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem d.d. 6 juli 2004
Bijlage 21	Verslag informatieavond d.d. 27 mei 2019
Bijlage 22	Meerjarenonderhoudsplan Kleine Houtstraat 126 ZW, 2019 d.d. 1 oktober 2018
Bijlage 23	Funderingsonderzoek Egelantier te Haarlem d.d. 8 mei 2019
Bijlage 24	Structuurvisie Openbare Ruimte, d.d. 21 december 2017
Bijlage 25A	Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment d.d. 4 maart 2019
Bijlage 25B	Collegebesluit Indexering prijsklassen woningbouwcategorieën 2019/498799
Bijlage 26	Bibob formulier Wet Bibob en Vastgoedtransactie

¹ De gemeente heeft een selectie gemaakt van de in haar ogen meest relevante tekeningen. Overige tekeningen zijn op te vragen in het bouwarchief <https://www.haarlem.nl/bouwarchief/>

1. Context en doel Verkoopprocedure

De gemeente Haarlem is eigenaar van 'de Egelantier' en start hiervoor een verkoopprocedure. Het betreft een uniek neoklassiek monumentaal pand op een unieke locatie aan de zuidrand van het Centrum in Haarlem nabij het Frans Halsmuseum, de hoofdwinkelstraat en grenzend aan de prachtige 'Egelantiertuin'.

De gemeente zoekt een geschikte partij die het voormalige Elisabeth Gasthuis transformeert naar een gemengd programma met een hotelfunctie, een aantal woningen en maatschappelijk-culturele functies. De gemeente kijkt daarbij vooral naar een partij die, met respect voor het monumentale pand, een onderscheidend en duurzaam concept voor deze locatie kan ontwikkelen en daar lokale cultureel-maatschappelijke partijen bij weet te betrekken.

Voor u ligt het Verkoopdocument voor de verkoop van de Egelantier in Haarlem, hierna te noemen het Pand, dat eigendom is van de gemeente Haarlem. In dit Verkoopdocument wordt de tweede fase van de Verkoopprocedure omschreven en vindt u alle informatie voor het indienen van een Aanbieding.

1.1 Verkoopprocedure in het kort

De Verkoopprocedure bestaat uit twee fasen: de Selectiefase en Verkoopfase. De Selectiefase is reeds afgerond.

In de Verkoopfase wordt aan Gegadigden gevraagd op basis van het voorliggende Verkoopdocument een Aanbieding te doen. In deze fase zijn twee individuele en in beginsel vertrouwelijke overlegonden gepland met Gegadigden. Op basis van een door Gegadigden in te dienen Concept Aanbieding, alsmede op basis van de onderwerpen die tijdens de gespreksronden worden besproken, kan de gemeente Haarlem besluiten haar uitgangspunten, ambities of eisen bij te stellen indien daar aanleiding toe is.

De Definitieve Aanbiedingen worden conform dit Verkoopdocument beoordeeld op kwaliteit, prijs, financieel plan en betrokkenheid buurt. De Gegadigde met de best scorende Definitieve Aanbieding wordt de winnende Gegadigde en krijgt de verkoop van het Pand toegewezen. De winnende Gegadigde en haar eindafnemers/exploitanten/hoofdgebruikers worden, conform het bepaalde in de Optieovereenkomst, getoetst op integriteit middels een Bibob procedure.

1.2 Eigenaar pand/verkoper

De gemeente Haarlem is eigenaar van het Pand en heeft het initiatief genomen het Pand middels deze Verkoopprocedure te verkopen.

1.3 Doelstellingen

1.3.1 Doel verkoop en functionele invulling

De gemeente Haarlem is op zoek naar een marktpartij, die het Pand aan de Gasthuisvest 47/47a en de Kleine Houtstraat 100B en 126 ZW en RD te Haarlem van haar koopt en het voor eigen rekening en risico transformeert tot:

1. een hotel (minimaal 55% van het totale bruto vloeroppervlak, kortom 55% van het totaal van 7.716m², exclusief vides), zoals bedoeld in artikel 22.1 van het vigerende bestemmingsplan;

2. tenminste 10 woningen gesitueerd aan de zijde van de Egelantierstuin met een maximale vrij op naam prijs van € 259.225,- (prijsspeil 1-1-2019) of een maximale huurprijs van € 1.007,- per maand (prijsspeil 1 januari 2019), een en ander conform paragraaf 2.3.5 lid 2 en zoals bedoeld in artikel 22.1 van het vigerende bestemmingsplan. Sociale huur vormt geen verplicht onderdeel van het woonprogramma;
3. minimaal 1.500 m² van het totale bruto vloeroppervlak bestemd voor 'Cultuur en ontspanning' conform het bepaalde in artikel 6.1 van het vigerende bestemmingsplan en/of 'Maatschappelijk' conform het bepaalde in artikel 10.1 van het vigerende bestemmingsplan.
4. de resterende circa 1.250 m² van het totale bruto vloeroppervlak kan worden toebedeeld aan of de hotelfunctie, woonfunctie, cultureel-maatschappelijke voorzieningen of combinatie daarvan.

De resterende oppervlakte van het Pand biedt, binnen de bevoegdheden van het vigerende bestemmingsplan inclusief de wijzigingsbevoegdheid en ter vrije keuze van Gegadigden, mogelijkheden tot de realisatie van:

1. extra huur- of koopwoningen, mits gesitueerd aan de zijde van de Egelantiertuin. Voor zover dit koopwoningen met een maximale vrij op naam prijs van € 376.395,- (prijsspeil 1-1-2019) betreft geldt een zelfbewoningsplicht met een verbod op doorverkoop van 3 jaar op basis van het Inzet Instrumentarium antispeculatiebeding 2019/237762;
2. culturele voorzieningen, multifunctionele ruimten en/of horeca categorie 4. Een en ander zoals beschreven in het vigerende bestemmingsplan ("Vijfhoek / Heiliglanden – De Kamp") vastgesteld op 14 juni 2018 met bijbehorende wijzigingsbevoegdheid;
3. begeleid wonen en zorgwoningen. Begeleid wonen wordt als passend binnen de woonfunctie gezien. Onder begeleid wonen wordt verstaan: vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is. Zorgwoningen worden in beginsel niet als passend binnen de woonfunctie gezien. Onder een zorgwoning wordt verstaan: een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van één of meer personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan een afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn;
4. een combinatie van functies: dit Pand leent zich goed voor een combinatie van bovenstaande functies. Daarbij behoren ook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca tot de mogelijkheden e.e.a. zoals genoemd in artikel 10.1 van het bestemmingsplan;
5. overige in het vigerende bestemmingsplan (Vijfhoek / Heiliglanden – De Kamp) vastgesteld op 14 juni 2018 met bijbehorende wijzigingsbevoegdheid omschreven functies.

De Verkoop van het Pand omvat in elk geval de navolgende elementen:

1. een integraal ontwerp benodigd voor de transformatie van het Pand;
2. de koop en afname van het Pand van de gemeente Haarlem in de huidige staat en de hieraan verbonden gebruiksrechten, waaronder erfdienstbaarheden die op het moment van koop in de openbare registers ingeschreven staan alsmede de nog te vestigen erfdienstbaarheden als beschreven in paragraaf 2.2.1.;
3. de daadwerkelijke transformatie van het Pand.

1.3.2 Doel Verkoopprocedure

Deze Verkoopprocedure heeft tot doel het op basis van zijn/haar Definitieve Aanbieding contracteren van de Gegadigde met de Aanbieding met de beste prijs/kwaliteitsverhouding, die voor eigen rekening en risico de transformatie van de Egelantier, zoals omschreven in het Selectie- en Verkoopdocument en haar Definitieve Aanbieding ter hand neemt.

Een voorwaarde voor het aangaan van de Koopovereenkomst is dat uit integriteitsonderzoek op basis van onder andere de Wet Bibob (na het sluiten van de Optieovereenkomst) geen bedenkingen tegen het verkopen aan de winnende Gegadigde en haar hoofd exploitanten/gebruikers (ondernemers) zijn gebleken.

1.3.3 Doel Verkoopdocument

Dit Verkoopdocument bevat informatie, die de Gegadigden nodig hebben om een definitief beeld te krijgen van het te verkopen Pand, alsmede de eisen en wensen die de gemeente aan de verkoop stelt, om zodoende te kunnen besluiten om al dan niet een Definitieve Aanbieding in te dienen. Het doel van dit Verkoopdocument is dan ook het eenduidig vastleggen van de procedure om de Gegadigden te laten komen tot het indienen van een ontvankelijke Definitieve Aanbieding.

1.4 Communicatie en planning

1.4.1 Communicatie

Communicatie in de Verkoopprocedure verloopt uitsluitend digitaal via TenderNed. Aan informatie verstrekt anders dan via dit kanaal kunnen geen rechten worden ontleend.

1.4.2 Planning

De onderstaande planning is met zorg samengesteld. De gemeente Haarlem behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn het recht voor om gedurende de Verkoopprocedure de tijdsplanning alsmede de overige in dit Verkoopdocument genoemde termijnen eenzijdig te wijzigen.

Verkoopfase	Datum/Tijdstip
Publicatie Verkoopdocument (aan Gegadigden)	Donderdag 26 maart 2020
Rondleiding Pand op individuele basis	Donderdag 26 maart t/m donderdag 9 april 2020
Gespreksronde 1	Donderdag 13 t/m 17 april 2020
Sluitingstermijn voor indienen vragen Verkoopfase	Maandag 4 mei 2020
Publicatie Inlichtingen Verkoopfase, ronde 1	Dinsdag 19 mei 2020
Sluitingstermijn voor indienen Concept Aanbieding	Maandag 1 juni 2020
Gespreksronde 2	Woensdag 10 en donderdag 11 juni 2020
Sluitingstermijn voor indienen vragen Verkoopfase	Maandag 22 juni 2020
Publicatie Inlichtingen Verkoopfase, ronde 2	Maandag 6 juli 2020
Sluitingstermijn voor indienen Definitieve Aanbieding	Maandag 20 juli 2020
Bekendmaking voornemen tot Toewijzing	Woensdag 9 september 2020
Bezwaarperiode 20 dagen	10 t/m 24 september 2020
Bekendmaking definitieve Toewijzing	25 september 2020

1.5 Rondleiding

Gegadigden krijgen de mogelijkheid het Pand op individuele basis te bezichtigen binnen de termijn, zoals genoemd in de planning van paragraaf 1.4. U kunt zich voor de rondleiding aanmelden door uiterlijk 5 werkdagen voor de rondleiding een email te sturen naar projecten@haarlem.nl t.a.v. S. Poot onder vermelding van aanmelding individuele rondleiding Egelantier.

1.6 Leeswijzer

Dit Verkoopdocument bestaat uit 5 hoofdstukken en 27 bijlagen. Zowel het Verkoopdocument als de bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld. Hoofdstuk 2 geeft een omschrijving van de locatie, uitgangspunten waaronder de feitelijke uitgangspunten waar de Aanbieding in elk geval aan dient te voldoen en de ambities van de gemeente

Haarlem. Hoofdstuk 3 geeft informatie over de Aanbieding en de Toewijzingscriteria waaraan uw Definitieve Aanbieding moet voldoen. Hoofdstuk 4 gaat in op de procedure en de beoordeling. Hoofdstuk 5 gaat in op de procedurele voorwaarden.

1.7 Disclaimer

Deze Verkoopprocedure is geen aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012 en/of Europese wet- en regelgeving. De algemene beginselen van het aanbestedingsrecht zijn niet op deze Verkoopprocedure van toepassing. De gemeente Haarlem behoudt zich te allen tijde het recht voor om de Verkoopprocedure op te schorten of te staken. De gemeente Haarlem is daarbij niet gehouden tot enigerlei vergoeding van gemaakte kosten of gederfde inkomsten aan de Gegadigden.

CONCEPT

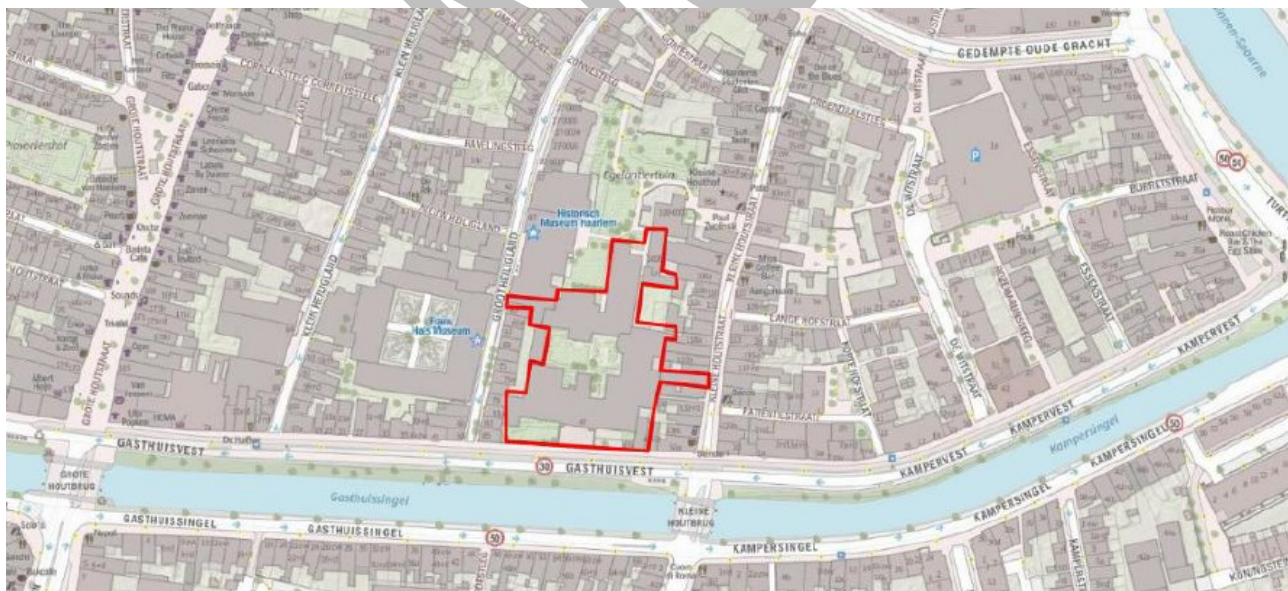
2. Locatie, uitgangspunten, eisen en ambities

In dit hoofdstuk wordt allereerst een beschrijving van het Pand en de onderdelen van de Verkoop gegeven. Tevens is een aantal feitelijke uitgangspunten beschreven. Verder bevat dit hoofdstuk (publiekrechtelijke) eisen waaraan Definitieve Aanbiedingen, in elk geval moeten voldoen. Als de Definitieve Aanbieding die Gegadigden in de huidige fase, de Verkoopfase indienen, strijdig is met de in dit hoofdstuk omschreven publiekrechtelijke eisen, dan leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname. Tot slot worden de gemeentelijke ambities voor de verkoop en functionele invulling beschreven.

2.1 Beschrijving van het Pand en onderdelen Verkoop

De Egelantier is een Rijksmonument gelegen aan de zuidzijde van het centrum van Haarlem met de hoofdingang aan de Gasthuisvest 47/47a en aan de zijanten grenzend aan de Kleine Houtstraat en het Groot Heiligland. Naast de Egelantier maken de Kleine Houtstraat 100B en 126 ZW en RD ook onderdeel uit van de verkoop. De beschrijving van het Pand door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is te vinden in onderstaande link: <https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/monumenten/19096>

De bebouwing van de Kleine Houtstraat 100B sluit direct aan op de bebouwing van Egelantier. Dit gebouw is uit baksteen opgetrokken en heeft een plat dak met bitumen. Het gebouw bevat geen kelders of zolders. De Kleine Houtstraat 126 betreft een rijwoning van drie woonlagen. Het gebouw is opgetrokken uit baksteen en is voorzien van een pannendak. Het gebouw bezit kelders en zolders die niet zijn ingericht voor bewoning.



Het Pand bevindt zich in redelijk tot redelijke goede staat van onderhoud. Voor informatie met betrekking tot de conditiemeting van de bouwkundige en installatietechnische staat van het Pand verwijzen wij u naar het Meerjarenonderhoudsplan Gasthuisvest 47 en Kleine Houtstraat 100B (**bijlage 16**) en Meerjarenonderhoudsplan Kleine Houtstraat 126 ZW (**bijlage 22**).

2.1.1 Kadastrale gegevens

Het Pand is gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummer 11162, met een oppervlakte van ca. 49 are 64 centiare. De totale grootte van het Pand betreft ca. 7.716 m² bruto vloeroppervlak. Zie ook **bijlage 5** voor de inmeting NEN2580 met plattegronden van het Pand. De kadastrale kaart van het Pand is zichtbaar in **bijlage 4**.

2.1.2 Historie

Het Pand, Rijksmonument 19096, kent een lange historie. Het St. Elisabeth of Grootte gasthuis vestigt zich in 1576 in het minderbroederklooster tussen de Kleine Houtstraat en het Groot Heiligland. De instelling groeide uit tot een aanzienlijk gebouw, waarvan thans nog delen in de regenten- en keukenvleugel aanwezig zijn en in de zustervleugel. Aan de Gasthuisvest wordt in 1871 een door stadsarchitect J.E. van den Arend symmetrisch ontworpen ziekenhuis gebouwd, volgens het gangbare corridorstelsel, waarin zich twaalf zalen bevinden met nevenruimten en een operatiekamer.



Voor de bouw van het Pand is een deel van de regentenvleugel afgebroken. De nog aanwezige 17e -eeuwse interieurelementen zijn herplaatst in de regentenvleugel en zustervleugel. In de jaren erna hebben zich verschillende verbouwingsfasen voorgedaan. De moderne entreepartij is gebouwd naar ontwerp van stadsarchitect Wiek Röling uit 1979 in de tijd dat er een cultureel centrum in het voormalige gasthuis werd ondergebracht. Voor meer informatie over de bouwhistorische geschiedenis van het voormalige St. Elisabeth gast- en ziekenhuis verwijzen wij u naar de bouwhistorische verkenning met addendum in **bijlage 9**.

2.2 Feitelijke uitgangspunten

2.2.1 Eigendomssituatie en gebruiksrechten

Het Pand en de ondergrond zijn volledig eigendom van de gemeente Haarlem. Ten behoeve en ten laste van het Pand worden bij de verkoop de volgende erfdienstbaarheden (**bijlage 6**) gevestigd:

1. een vluchtweg ten laste van het Pand en ten behoeve van het naastgelegen perceel sectie D, nummer 11159 (heersende erf). Deze erfdienstbaarheid maakt het mogelijk een nooduitgang/doorgang mogen hebben vanuit het naastgelegen perceel naar het Pand, via een deur uitkomende op de eerste verdieping van het trappenhuis in het westelijke deel van het Pand, om te vluchten naar het Groot Heiligland via de steeg/poort op de begane grond;
2. een vluchtweg ten behoeve van het Pand en ten laste van het achtergelegen perceel sectie D, nummer 11159 (dienende erf). Deze erfdienstbaarheid maakt het mogelijk om van het Pand een noodtrap te hebben om vanaf het dak van het Pand (aan de noordzijde) via de op het voornoemde dienend erf aanwezige noodtrap te kunnen vluchten naar de Egelantiertuin.

2.2.2 Milieu en bodem

1. Op 1 december 2015 is een asbestinventarisatie type A uitgevoerd. Tevens is op 10 april 2019 een destructieve asbestinventarisatie type B uitgevoerd. De resultaten uit beide onderzoeken zijn zichtbaar in **bijlage 11a en 11b**.
2. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Pand. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het verifiërend bodemonderzoek Gasthuisvest 47 (Egelantier) te Haarlem (**bijlage 8**). Op basis van de inhoud van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat het noordelijk terreindeel sterk verontreinigd is met zink. De ondergrond ten noorden van het

Minnebroederspad is sterk verontreinigd met lood. In de boven- en ondergrond van het gehele terrein zijn enkele lichte tot matige verontreinigingen met metalen, PAK en olie aangetoond. Uit het bovengenoemde onderzoek blijkt dat er geen bodemverontreinigingen op het perceel aanwezig zijn die een beperking vormen voor het gebruik van dit perceel 'wonen met tuin'. Totdat het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb) de beschikking van 6 december 2000 heeft herzien, blijven evenwel de vastgestelde gevallen van bodemverontreiniging met de daarbij opgelegde gebruiksbeperkingen van kracht.

3. Er is een funderingsonderzoek uitgevoerd (zie **bijlage 23**). Uit het funderingsonderzoek valt af te leiden dat de fundering over het algemeen in goede staat verkeert. Voor de Kleine Houtstraat 126 geldt dat de mechanische draagkracht van de fundering onvoldoende is gebleken. De huidige zakkingsnelheid kan echter niet voldoende betrouwbaar worden vastgesteld. De winnende Gegadigde van deze Verkoopprocedure kan een monitoring met meetboutjes opstarten om te bezien of het huidige zakkingsgedrag aanleiding is tot funderingsherstel.
4. Er zijn geen conventionele explosieven aanwezig, zie hiervoor de bodembelastingkaart op <https://opendata.haarlem.nl>.
5. De gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheid of onvolledigheid van de bovengenoemde onderzoeken.

2.2.3 Kabels en leidingen

De Klic melding van de netbeheerders (**bijlage 7**) geeft inzicht in de kabels en leidingen rondom het Pand. Eventuele verplaatsing van kabels en leidingen komt voor rekening en risico van de winnende Gegadigde.

2.2.4 Flora en fauna

In de QuickScan flora en fauna (**bijlage 12**) is de aanwezigheid van beschermde flora en fauna onderzocht. Daarnaast is gekeken welke effecten de verbouwingen kunnen hebben op beschermde soorten. Onderstaand is samengevat waar Gegadigden in hun Aanbieding rekening mee dienen te houden, afhankelijk van de door de Gegadigde uit te voeren ingrepen.

1. Indien vleermuizen, gierzwaluwen of huismussen aanwezig zijn en aantasting van verblijfplaatsen/nesten en/of verstoring van individuen niet voorkomen kan worden een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Hieraan zijn mitigerende maatregelen verbonden.
2. Van de huismus en de gierzwaluw zijn geen nesten waargenomen in het projectgebied. Wel zijn nesten van beide soorten direct naast het projectgebied aanwezig.
3. In de beplantingen broeden vogels als merel en op de daken is een broedgeval van de kleine mantelmeeuw waargenomen.
4. Er zijn geen beschermde (muur)planten waargenomen. Wel is een exemplaar van de gele helmbloem en een exemplaar van de tongvaren waargenomen. Deze soorten zijn niet beschermd onder de Wet natuurbescherming maar zijn wel het behouden waard indien dit mogelijk is.
5. Binnen het projectgebied is een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Van de gewone dwergvleermuis kunnen daarnaast verblijfplaatsen worden verwacht in de wijk ten noorden van het projectgebied. Een inpassend onderzoek, waarbij de kelderruimtes en kruipruimtes worden onderzocht op overwinterende vleermuizen wordt uitgevoerd in december 2019.
De egel en de gewone pad mogelijk in de winter overwinterend in het groen kunnen worden aangetroffen. Indien men tijdens de werkzaamheden effecten verwacht op de gewone pad en de egel dient dit te worden gemeld bij de Provincie Noord-Holland.
6. Het NNN en Natura 2000-gebieden liggen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden in en rondom het Pand.
7. Algemene amfibieën en zoogdieren zich mogelijk in het groen rond de bebouwing kunnen ophouden.

Onderstaande aanbevelingen komen uit de QuickScan naar voren:

1. Werkzaamheden in het broedseizoen kunnen mogelijk leiden tot het beschadigen en/of vernielen van nesten van algemene broedvogels. Dit is een overtreding van de Wet natuurbescherming artikel 3.1 Lid 2. Het is aan te bevelen werkzaamheden buiten het broedseizoen van algemene broedvogels uit te voeren (globaal 1 maart t/m 15 juli) om verstoring en daarmee overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Alle broedende vogels zijn beschermd, ook buiten deze periode.
2. indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen plaats vinden dient een aanvullende inspectie op broedvogels door een ecooloog te worden uitgevoerd om overtredingen te voorkomen;
3. indien groen verwijderd moet worden, dient dat buiten het broedseizoen van vogels te worden uitgevoerd, maar voor de winterrust van de egel. De beste periode is in dit geval 15 augustus t/m 1 november;
4. het verwijderen van groen dient, richting te handhaven groen, in één richting te worden uitgevoerd waardoor aanwezige fauna voor de werkzaamheden uit kunnen vluchten;
5. indien in de winterperiode groen wordt verwijderd dient deze op de aanwezigheid van overwinterende egels te worden gecontroleerd alvorens men overgaat tot het verwijderen;
6. eventueel aanwezige dieren dienen te worden verplaatst naar geschikt habitat buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden;
7. eventuele kapwerkzaamheden vinden plaats binnen de bebouwde kom zoals deze is vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem. Zodoende is toetsing aan de bepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van houtopstanden niet noodzakelijk. Wel betreft het enkele monumentale bomen waar specifieke voorwaarden aan zijn verbonden vanuit gemeentelijk beleid. Zie ook <https://opendata.haarlem.nl>;
8. de gemeente Haarlem heeft opdracht gegeven voor het uitvoeren van een vleermuizenonderzoek. De resultaten van dit onderzoek zullen bij aanvang van de Verkoopfase bekend worden gemaakt;
9. het is aan te bevelen voorafgaand aan werkzaamheden aan de bebouwing nader onderzoek te verrichten naar beschermde vaatplanten en onderzoek naar de huismus en de gierzwaluw volgens de Kennisdocumenten of de Soortinventarisatieprotocollen van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Indien vleermuizen, beschermde vaatplanten, de huismus of de gierzwaluw aanwezig zijn en aantasting van verblijfplaatsen/nesten/standplaatsen en/of verstoring van individuen niet voorkomen kan worden is een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Hieraan zijn mitigerende maatregelen verbonden. Voor algemene beschermde soorten is in Noord-Holland een meldplicht van toepassing.

2.2.5 Archeologie

De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen over archeologie in Haarlem liggen vast in de Beleidsnota Archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlems grondgebied gelden zijn vertaald naar de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH). De kaart geeft aan in welke gebieden bodem verstorende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningsplichtig zijn. De archeologische beleidskaart is beschikbaar via <https://opendata.haarlem.nl>.

2.2.6 Levering Pand

Het Pand wordt in huidige staat geleverd. Het te verkopen Pand wordt door de gemeente Haarlem in de huidige staat ter beschikking gesteld aan de winnende Gegadigde. Hierbij wordt opgemerkt dat alles (het eventueel verleggen van kabels en leidingen, het doen van aanvullende onderzoeken voor zover noodzakelijk, het opheffen van milieubelemmeringen etc.) voor rekening en risico komt van de winnende Gegadigde. Zie ook **bijlage 18A en 18B**, concept Optieovereenkomst en Koopovereenkomst. Op deze Verkoopprocedure zijn de algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem d.d. 6 juli 2004 van toepassing (zie **bijlage 20**).

2.3 (Publiekrechtelijke) eisen

Definitieve Aanbiedingen moeten onder meer voldoen aan de in deze paragraaf beschreven (publiekrechtelijke) eisen. Het niet voldoen aan deze eisen leidt tot uitsluiting van deze Verkoopprocedure, tenzij met de gemeente tijdens de gespreksronden en daarmee vastgelegd in de Inlichtingen anders is overeen gekomen. Een uitzondering hierop is het invulling geven aan ruimtelijke ambities (paragraaf 2.4.1 figuur 1, nummer 4, 8 en 10) die niet passen binnen het huidige bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in paragraaf 2.3.1.

2.3.1 Bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid

Het vigerende bestemmingsplan (Vijfhoek / Heiliglanden – De Kamp) is vastgesteld op 14 juni 2018.

Het bestemmingsplan bestemt het Pand als 'Cultuur en Ontspanning, Gemengd 3 Wonen, Tuin-1, Tuin-3 en een deel bestemming Groen'. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om gewenste toekomstige bestemmingen mogelijk te maken.

2.3.2 Monumentale waarde

1. Zoals opgenomen in het concept hotelbeleid d.d. 16 oktober 2018 (**bijlage 10**), dat naar verwachting eind 2019 vastgesteld wordt, dient het bestaande Pand bij transformatie naar een hotelinitiatief een kwaliteitsimpuls te leveren aan de bouwkundige staat van het Pand. In ieder geval dient de bestaande bouwkundige en monumentale staat van het Pand minimaal te worden behouden en hersteld (zie 4.I) en eventueel te worden verbeterd. Technische installaties dienen inpassend te worden ingepast. Behoud van gebouwdelen kan ook inspelen op duurzaamheid. Bij een monument kan in het kader van deze kwaliteitsimpuls herstel worden geëist van oorspronkelijke (monumentale) elementen en bouwkundige structuur.
2. Onderdelen die een Rijksmonumentale status hebben worden beschermd op basis van de Erfgoedwet.
3. De gebouwen van het voormalige ziekenhuis bevinden zich op het terrein van het middeleeuwse minderbroederklooster. Zowel vanwege eventuele muurresten van dit Pand als van de gasthuisbebouwing en begravingen die door beide instellingen op het terrein zijn gedaan, is bij grondwerkzaamheden binnen de gebouwen en in de binnentuinen archeologisch onderzoek en begeleiding noodzakelijk. Archeologisch onderzoek dient door de winnende Gegadigde van de Verkoopprocedure uit te worden gevoerd.
4. De Egelantier is een monumentaal Pand met zeer waardevolle en minder waardevolle delen; hiervoor is een bouwhistorische verkenning met amendement (**bijlage 9**) met waardenstelling opgesteld. Dit rapport dient als uitgangspunt, toetsingsinstrument en inspiratiebron voor transformatie om te voorkomen dat het plan het monument schaadt. Op hoofdlijnen kan het volgende worden aangegeven:
 - I. behoud en herstel van monumentale waarden is een eis;
 - II. de waarderingsplaattegronden op pagina 7, 8 en 9 van **bijlage 9** (bouwhistorische verkenning met amendement) geven een weergave hoe de verschillende onderdelen van het Pand worden gewaardeerd. Het bouwplan zal daarom integraal bekeken worden om te beoordelen wat de eventuele gevolgen zijn voor de monumentale waarden.

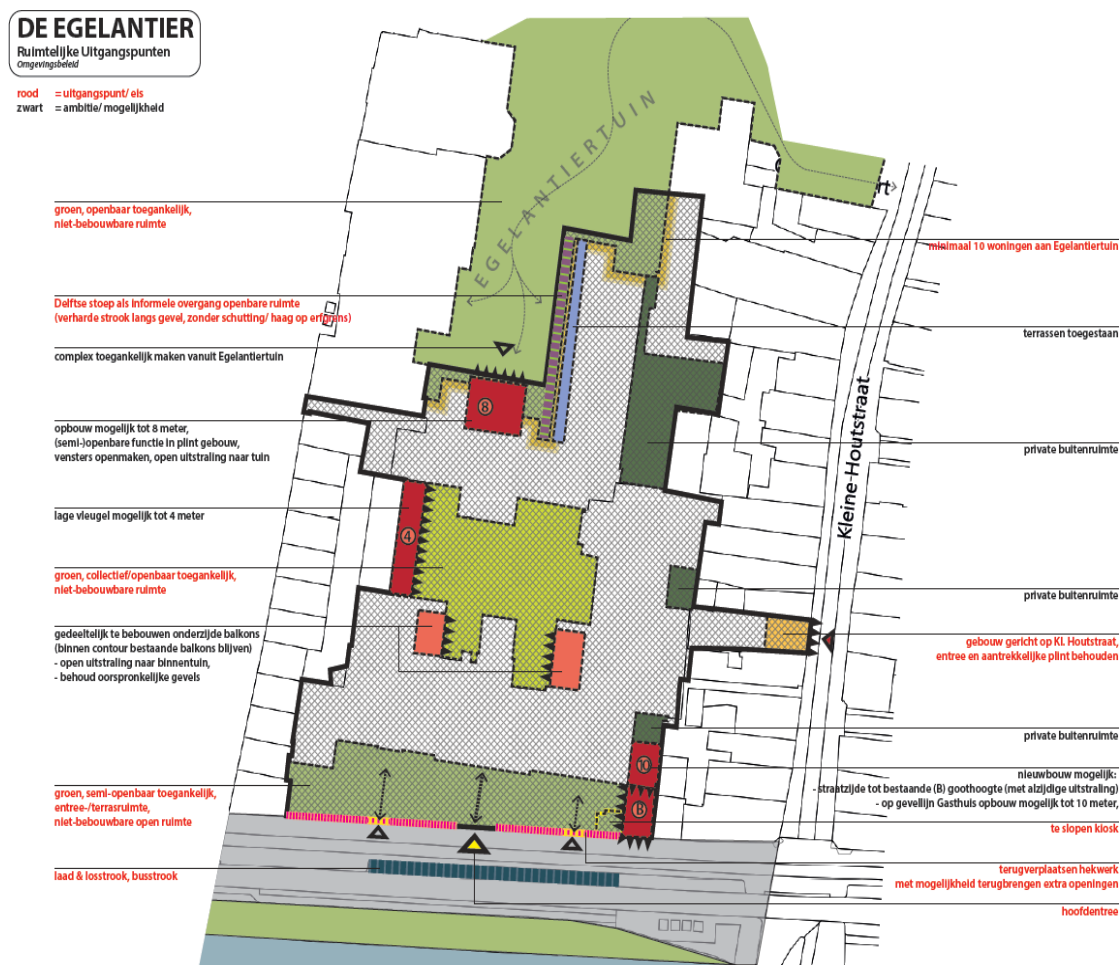
2.3.3 Inpassing in de omgeving

Het plan moet aansluiten bij de stedenbouwkundige karakteristieken en identiteit van de omgeving. De bestaande stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke kwaliteit van de buurt zijn hierbij uitgangspunt. Bij de beoordeling van dit criterium wordt onder andere gekeken naar de volgende onderdelen:

1. het stratenpatroon, de aansluiting op de openbare ruimte en de overgang openbaar-privé;
2. de opbouw van de bebouwing (gesloten bouwblok of losse volumes), bouwhoogte, breedte van het gebouw/kavel, bouwdiepte en geleiding en de overgang naar de aangrenzende bebouwing;
3. uit een ruimtelijke analyse moet in de Aanbieding in woord en beeld blijken wat de bestaande beeldkarakteristieken van het Panden zijn omgeving zijn en hoe het plan deze respecteert en waar mogelijk versterkt.

2.3.4 Ruimtelijke eisen

Onderstaande afbeelding (figuur 1, zie ook **bijlage 14**) geeft de eisen (rood lettertype) weer met betrekking tot de toegestane aanpassingen aan en rond het Pand. Deze paragraaf geeft een toelichting op de ruimtelijke (publiekrechtelijke) eisen beginnend links bovenaan in figuur 1. De ruimtelijke ambities (zwart lettertype), die ook zichtbaar zijn in de afbeelding worden omschreven in paragraaf 2.4.1.



Figuur 1 kaart ruimtelijke eisen Egelantiertuin (zie **bijlage 14** voor de pdf variant)

Ruimtelijke eisen Egelantiertuin

1. De (openbare) Egelantiertuin (groen met hierin de tekst Egelantiertuin op figuur 1) is een belangrijke groenvoorziening voor de binnenstad en overdag openbaar toegankelijk. De transformatie van de Egelantier en de daarvoor benodigde bouwwerkzaamheden mogen niet ten koste gaan van het groenoppervlak.
2. Er zijn rond de Egelantiertuin geen achterkanten, achtertuinen en gesloten gevels toegestaan en de Egelantiertuin moet openbaar toegankelijk blijven. Behoud van de monumentale bomen is noodzakelijk. Onder de kroonprojectie van de monumentale bomen zijn alleen beperkte grond- en bouwwerkzaamheden mogelijk.
3. Om de wisselwerking tussen gebouw en Egelantiertuin te vergroten wordt langs het gebouw ruimte voor een zo genaamde 'Delftse stoep' mee verkocht. Deze Delftse stoep dient als informele overgang naar de openbare ruimte van ca. 1.25 meter breed zonder drempels en hoogteverschillen. Barrières m.u.v. lage groene erfafscheiding, van maximaal 1 meter hoog, rondom deze strook in de vorm van een hekwerk, schutting, haag en/of muur zijn niet toegestaan. De nieuwe situatie mag er niet toe leiden dat dan 1,25 meter grond als 'privétuin' in gebruik wordt genomen of onderdeel uitmaakt van de exploitatie.

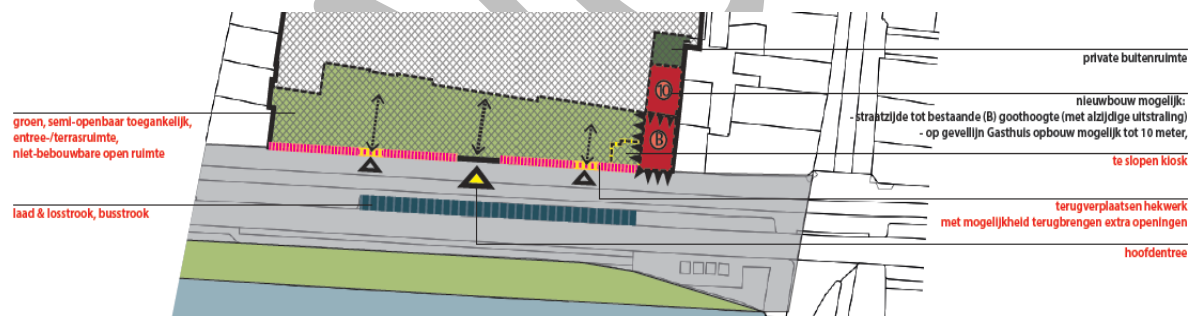
4. De te realiseren woningen dienen aan de Egelantiertuin te worden gesitueerd. Dat betekent niet dat elke woning afzonderlijk een ontsluiting moet hebben op de Egelantierstuin.

Ruimtelijke eisen binnentuin (patio)

1. Het Pand bevat een binnentuin (lichtgroen met kruisarcering weergegeven in figuur 1), die aan de westzijde niet door bebouwing afgesloten is. De binnentuin (patio) dient groen en openbaar toegankelijk te blijven. De bestemming van de binnentuin (patio) mag worden gewijzigd in de functie hotel (horeca 4) etc. met inachtneming van de voorwaarden uit artikel 22 lid 1 van het bestemmingsplan.

Ruimtelijke eisen voortuin en voorzijde van de Egelantier aan de Gasthuisvest

1. De voortuin gelegen aan de Gasthuisvest is de representatieve groene, semi openbare toegangsruimte tot de Egelantier. De inrichting en het gebruik van deze voortuin moeten bijdragen aan de allure die past is bij de monumentale status van het Pand (gebouw én beschermd stadsgezicht).
2. De overgang van openbare naar privé ruimten tussen de Gasthuisvest en de Egelantier is als volgt opgebouwd: openbare weg – hek – voortuin – voorgevel – Egelantier. Deze indeling verleent het Pand een grote allure. Als eis wordt gesteld deze opvolging van 'ruimtes' te handhaven en geen bebouwing of andere opstallen toe te voegen (geen bergingen/fietsenstallingen enz.) voor zover zichtbaar vanuit openbaar gebied, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen die bijdragen aan versterking van deze sequentie (openbare weg – hek – voortuin – voorgevel). Het is wel toegestaan extra openingen aan het hekwerk toe te voegen. Zie hiervoor de in figuur 2 aangegeven locaties.
3. De kiosk aan de voorzijde van het Pand dient te worden gesloopt.
4. Er is een laad- en losstrook aan de voorzijde van het Pand voorzien, deze locatie dient te worden mee genomen in de Aanbieding. De gemeente is vervolgens verantwoordelijk voor aanleg van de laad- en losstrook.
5. Er mag geen afzonderlijke kiss&ride zone op het perceel worden aangelegd, hiervoor kan de laad- en losstrook aan de voorzijde van de Egelantier worden gebruikt.



Figuur 2 uitsnede voortuin

Ruimtelijke eisen Kleine Houtstraat 126

6. De entree en de aantrekkelijke plint van het gebouw gevestigd aan de Kleine Houtstraat 126 ZW en 126RD dienen te worden behouden.

2.3.5 Functionele invulling

1. De transformatie naar een hotel als hoofdfunctie (horeca categorie 4) is een eis. Een hotelfunctie draagt bij aan de economische ontwikkeling van de stad en voegt banen toe in het midden en lagere segment. De hotelfunctie beslaat tenminste 55% van het totale bruto vloeroppervlakte (7.716m² exclusief vides) van het Pand.
2. Met de realisatie van minimaal tien woningen geschikt voor de doelgroep starters, jongeren en ouderen wordt aan de wens van de gemeente voldaan om betaalbare woningen toe te voegen aan de stad. De gemeenteraad heeft in de nota "kaders en instrumenten sociale huur en middensegment d.d. 4 maart 2019" (zie **bijlage 25A**) de maximale huurprijs per woning vastgesteld. Tevens zijn de regels voor de

midden-categorie vastgesteld in het Collegebesluit Indexering prijsklassen woningbouwcategorieën 2019/498799 (**bijlage 25B**).

De woningen kunnen in de lage middeldure huur worden verhuurd, of worden verkocht in het lage middensegment. Minimaal de helft van deze woningen heeft een oppervlakte van minimaal 60 m² gebruiksoppervlakte en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m² gebruiksoppervlakte. De woningen hebben een vrij op naam prijs van maximaal € 259.225,- of huurgrens van maximaal € 1.007,- per maand (prijspeil 1 januari 2019). De huren zijn inflatievolgend op basis van het Consumentenprijsindexcijfer voor een periode van minimaal 15 jaar. De hoogte van de huurprijs dient te blijven vallen binnen de bandbreedtes van de genoemde aanvangshuur en indexering gedurende de exploitatieperiode. Er geldt een verbod op uitponden van de huurwoningen gedurende 15 jaar. Sociale huur vormt geen verplicht onderdeel van het woonprogramma.

Voor de koopwoningen wordt in de Koopovereenkomst een zelfbewoningsplicht opgenomen met een verbod op doorverkoop gedurende drie jaar conform het Inzet Instrumentarium antispeculatiebeding 2019/237762.

3. Minimaal 1.500 m² van het totale bruto vloeroppervlak van het Pand is bestemd voor 'Cultuur en ontspanning' conform het bepaalde in artikel 6.1 van het vigerende bestemmingsplan en/of 'Maatschappelijk' conform het bepaalde in artikel 10.1 van het vigerende bestemmingsplan.

2.3.6 Geluid

De transformatie moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Voor deze locatie is een beknopte geluidsberekening uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat de geluidsbelasting op de voorgevel maximaal L_{den}=58 dB bedraagt, inclusief een aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. Dit is minder dan de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaaï, zodat de bestemming tot geluidgevoelige bestemming mogelijk is. Paragraaf 5.4 van het bestemmingsplan gaat nader in op dit milieuaspect in verband met de herontwikkeling van de Egelantier aan de Gasthuisvest 47. Voor realisatie van woningen dient onderzocht te worden of er een hogere waarde-besluit moet worden genomen.

2.3.7 Geur/stank

De afstand tussen de perceelsgrens van de Egelantier en het perceel van de dichtbijgelegen woning mag niet met geur worden belast. Hiertoe dienen de richtafstanden zoals opgenomen in de publicatie 'bedrijven en milieusanering 2009' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten aangehouden te worden.

2.3.8 Verkeer en parkeren

1. De locatie ligt in het hart van de autoluwe binnenstad van Haarlem. De transformatie moet infrastructureel goed inpasbaar zijn en mag geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben.
2. De bepalingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018' dienen in acht te worden genomen. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt als uitgangspunt dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'. met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
3. Voor de Egelantier geldt dat er géén ruimte is op eigen terrein. Afwijken is mogelijk, mits de Gegadigde dit goed motiveert conform het Stappenplan Parkeernormen: toepassen vervoermanagement, huren of kopen van parkeerplaatsen elders, parkeerplaatsen realiseren in aangrenzende openbare ruimte, gedeeltelijk of algehele vrijstelling parkeervergunning. Daarnaast staat de gemeente open voor alternatieve mobiliteitsplannen met eigentijdse, alternatieve en nieuwe oplossingen.

4. De logistiek/bevoorrading van de hotelfunctie dient via de Kleine Houtstraat 126 te worden gefaciliteerd. Laden en lossen is conform het bestemmingsplan uitsluitend toegestaan aan de zijde van de Kleine Houtstraat.

2.4 Ambities

In deze paragraaf zijn de ambities voor de Egelantier omschreven. Een Gegadigde kan hoger scoren voor de Definitieve Aanbieding naarmate meer wordt voldaan aan de ambities zoals beschreven in deze paragraaf.

2.4.1 Ruimtelijke ambities

Figuur 1 geeft naast de ruimtelijke uitgangspunten ook de ruimtelijke ambities die onderstaand zijn omschreven.

Ruimtelijke ambities Egelantiertuin (openbaar toegankelijk)

1. De Egelantiertuin is op dit moment omzoomd met achterkanten van gebouwen en tuinen. De Egelantiertuin kampt dan ook met beperkte toegankelijkheid en weinig sociale controle. Tussen 18.00 uur en 08.00 uur is deze alleen voor (toekomstige)bewoners toegankelijk. Het is wenselijk dat de transformatie van het Pand bijdraagt aan meer gebruik van de Egelantiertuin en meer zicht en toezicht op de tuin. De openbare Egelantiertuin zelf maakt geen onderdeel uit van de Verkoop.
2. Het is wenselijk het Pand toegankelijk te maken vanaf de Egelantiertuin.
3. De stookruimte (nr. 8 figuur 1) mag worden opgehoogd. Dit is echter niet geregeld binnen de wijzigingsbevoegdheid (de goothoogte mag niet worden overschreden). Indien hiervoor wordt gekozen dient er een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 aanhef en lid 1 sub a onder 3 Wabo te worden aangevraagd.

Ruimtelijke ambities binnentuin (patio)

4. Ten behoeve van een goede exploitatie van het Pand bestaat de wens een extra vleugel tussen de gebouwdelen te realiseren (nr. 4 figuur 1). De ingesloten patio die hiermee wordt gecreëerd kan dan als interne tuin worden aangewend. De bouwlocatie (in het rood) is in figuur 1 aangegeven. Door een 'teken omissie' in het vigerende bestemmingsplan is voornoemde bouwlocatie nog niet meegenomen op de bestemmingsplankaart. Gegadigden kunnen voor hun plannen uitgaan van figuur 1. Uitgangspunt is een vleugel van 18 meter lang en 3 meter breed. Er geldt hier een goothoogte van 4 meter. Indien hiervoor wordt gekozen dient er op basis een op te stellen wijzigingsplan een reguliere omgevingsvergunning ('kruimelgeval') te worden aangevraagd.
5. Het is de ambitie van de gemeente om de relatie tussen gebouw en binnentuin(en) te versterken. Bijvoorbeeld middels het creëren van een route of doorsteek via de Gasthuisvest naar de Egelantiertuin.
6. Het is wenselijk om de onderzijde van de balkons maximaal uit te bouwen tot de contour van de bestaande balkons op de 1e verdieping, dit met behoud van bestaande en oorspronkelijke gevels.

Ruimtelijke ambities voortuin (voorzijde van de Egelantier aan de Gasthuisvest)

7. Het gebouw (bouwblok nr. 10 in figuur 1) mag gedeeltelijk opgehoogd worden tot 10 meter hoogte. Voor dit bouwblok ligt de ambitie om de bestaande goothoogte van de Egelantier aan te houden zodat er symmetrie aan de voorzijde van het Pand ontstaat. Dit is echter niet geregeld binnen de wijzigingsbevoegdheid. Indien hiervoor wordt gekozen dient er een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 aanhef en lid 1 sub a onder 3 Wabo te worden aangevraagd.
8. Het is wenselijk dat het ontwerp en de inrichting van de voorzijde van de Egelantier de bouwkundige en monumentale kwaliteit van de Egelantier versterkt. Inrichting van de voorzijde van de Egelantier draagt bij aan de allure die passend is bij de monumentale omgeving.

2.4.2 Ambities verkeer en parkeren/ Structuurvisie Openbare Ruimte

1. De Structuurvisie Openbare Ruimte d.d. 21 december 2017 is een integraal en richtinggevend document voor de openbare ruimte van Haarlem tot 2040 en geeft een visie hoe de gemeente om wil gaan met de openbare ruimte. Met de Structuurvisie Openbare Ruimte wil de gemeente Haarlem de kwaliteit en beleving van de openbare ruimte verbeteren (zie **bijlage 24**).
2. De ambitie van de Structuurvisie Openbare Ruimte is om 15% minder autoverkeer te realiseren in de binnenstad. Het is gewenst om mogelijkheden te creëren binnen het plan die het terugdringen van autoverkeer bevorderen.
3. Haarlem wil haar aantrekkingskracht als bezoekstad versterken en de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de wijken rond de binnenstad verbeteren. Dat kan door een kwaliteitssprong te maken in een groter centraal stedelijk gebied; over de Bolwerken, de Herensingel, de Leidse vaart, de zuidelijke Vesten en het Spaarne. In dit centraal stedelijk gebied zijn de verkeersintensiteit en de snelheden beperkt; de auto is te gast. Dit betekent dat vooral bestemmingsverkeer in en uit kan rijden. Auto's die niet uit het gebied komen en daar ook geen bestemming hebben, worden langs alternatieve routes geleid. De centrum- en parkeerring omsluit nu nog de binnenstad en verwerkt ook veel doorgaand verkeer. Deze ring gaat onderdeel worden van de binnenstad; dit betekent dat deze route aantrekkelijker is voor voetgangers en fietsers. Binnen het centraal stedelijk gebied komt parkeerruimte vrij in de openbare ruimte ten gunste van ruimte voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer. Voordat dit soort maatregelen kan worden uitgevoerd zijn eerst flankerende maatregelen nodig, zoals extra parkeergarages, gedragsverandering en het ontwikkelen en bevorderen van multimodale mobiliteit (Park & Ride's, Park & Bike's en Bike & Bus). Zie ook de Structuurvisie Openbare Ruimte in **bijlage 24**. Aan Gegadigden wordt gevraagd in hun Aanbieding in te gaan op de wijze waarop zij aan deze ambities van de gemeente tegemoet kunnen komen.

2.4.3 Nadere ambities per functie/onderdeel (Hotelfunctie/Woningbouw/Cultuur-maatschappelijke voorzieningen)

Hotelfunctie

De ambities voor de hotelfunctie zijn vastgelegd in het concept hotelbeleid, zie **bijlage 10**. Hieruit volgen voor de Egelantier de volgende ambities:

1. met het concept hotelbeleid wordt ingezet op het aantrekken van de 'kwaliteitstoerist'. De kwaliteitstoerist is een type bezoeker die relatief veel uitgeeft tijdens zijn/haar verblijf. Daarnaast zetten we bij voorkeur in op toeristen die bijdragen aan de hotelbezetting omdat ze doordeweeks of in de rustige (winter)maanden overnachten in Haarlem;
2. de hotelmarkt in Haarlem op het onderdeel zakelijke markt als 'zwak' wordt getypeerd. Het is wenselijk een hotel (gedeeltelijk) te richten op de zakelijk bezoeker. Zakelijke bezoekers zorgen voor continuïteit en besteden over het algemeen meer dan Leisure toeristen;
3. de gemeente Haarlem in haar stad graag nieuwe en innovatieve concepten en dus onderscheidend ten opzichte van het bestaande hotelaanbod, wenst die op de merkwaaarden aansluiten, maar ook bijdragen aan diversiteit van de stad en een duurzame stedelijke ontwikkeling. Haarlem positioneert zichzelf als 'sterk merk', met vier principes/ merkwaaarden: 'Menselijke Maat, Genieten, Ontdekken en Oorspronkelijkheid';
4. er in het Metropoolregio Amsterdam (MRA), Ontwikkelkader verblijfsaccommodaties, ondergenoemde vijf ambities specifiek geldend voor de hotelfunctie in de Egelantier zijn geformuleerd:
 - a. het plan heeft een regio versterkende functie, wat wil zeggen dat:
 - i. het project past bij het DNA/ karakter van de locatie/ gemeente, het lokale toeristische en marketingbeleid. Het gebouw maakt onmiskenbaar onderdeel uit van de geschiedenis, de identiteit en het DNA van Haarlem. De bestaande monumentale en erfgoedwaarden zijn hiervoor een vaste basis en uitgangspunt;
 - ii. de exploitant bijdraagt in zijn bedrijfsvoering en communicatie aan de spreiding van toerisme. Zo wordt verwacht dat de exploitant vooral aandacht geeft aan promotie van de directe

- omgeving en activiteiten in de regio waar de verblijfsaccommodatie komt. Zo levert hij een bijdrage aan de gewenste spreiding van toeristen. De naamgeving en profilering van het hotel versterkt de spreiding van toerisme;
- iii. er wordt samengewerkt met toeristisch-recreatieve ondernemers in de omgeving die zich richten op activiteiten en promotie buiten Amsterdam;
 - iv. de hotelfunctie diversiteit van gebruik van het gebouw stimuleert (op gebied van faciliteiten en doelgroepen, er is sprake van interne functiemenging);
 - v. het gebouw, het programma en services zodanig is dat naast gasten ook anderen hier gebruik van zullen maken. Kortom er is sprake van publiekstoegankelijke voorzieningen;
 - vi. de accommodatie zelfstandig aantrekkelijk is of in combinatie met lokale voorzieningen aantrekkelijk, het voegt iets toe aan de omgeving, er is sprake van autonome aantrekkingskracht.
- b. Het plan biedt meerwaarde in de markt, wat wil zeggen dat het plan:
- i. inspeelt op trends en ontwikkelingen in de markteconomie en maatschappij;
 - ii. zich onderscheidt van andere concepten in aanbod;
 - iii. bijdraagt aan variatie in het type aanbod in de MRA middels realisatie van een onderscheidend type hotel;
 - iv. doelgroepen faciliteert waar onvoldoende accommodaties voor zijn.
- c. Het plan is economisch haalbaar wat wil zeggen dat het plan exploitabel is en uitgevoerd kan worden zoals gepresenteerd. In de Verkoopfase wordt aan Gegadigden gevraagd de economische haalbaarheid aan te tonen in de Aanbieding.
- d. Er is draagvlak in de omgeving voor het plan. In de Verkoopfase wordt aan Gegadigden gevraagd in de Aanbieding te omschrijven hoe de buurt betrokken wordt om zo ook de toegevoegde waarde voor de directe omgeving te onderzoeken.
- e. Tot slot hebben initiatieven waar duurzame maatregelen zijn toegepast en waar sprake is van sociaal ondernemerschap een toegevoegde waarde.
5. ondernemers in Haarlem duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen. De mate waarin een ondernemer zich houdt aan de richtlijnen voor Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen is niet in beton gegoten. In het concept hotelbeleid is opgenomen dat de ondernemer een uitgewerkt plan in moet dienen dat betrekking heeft op de toekomstige exploitatie en in gaat op de mate waarin gewerkt wordt met mensen met afstand tot de arbeidsmarkt (relatie met lokale werkgevers servicepunt) en welke relatie wordt aangegaan met het lokale onderwijs/opleidingen. Aan Gegadigden wordt gevraagd dit uit te werken in de Aanbieding in de Verkoopfase.

Woningbouw

De ambities voor woningbouw zijn vastgelegd in het coalitieprogramma woningbouwprogramma waarbij voor het Pand wordt ingezet op middel dure huur en koop om de doorstroming in Haarlem te bevorderen, conform de doelstellingen zoals vastgelegd in paragraaf 1.3. Tevens is de nota "kaders en instrumenten sociale huur en middensegment d.d. 4 maart 2019" (zie **bijlage 25A**) van toepassing. In deze nota wordt een volgende stap genomen in de uitwerking van het coalitie-programma.

Cultureel-maatschappelijke voorzieningen

Met betrekking tot cultureel-maatschappelijke voorzieningen heeft de gemeente de ambitie dat de cultureel-maatschappelijke functies een toegevoegde waarde leveren aan de stad en haar inwoners. De gemeentelijke ambities en doelstellingen zijn vastgelegd in de Cultuurnota 2013-2020; 'Kunst en Cultuur, sterke pijlers van Haarlem' en de Nota Haarlem Maatschappelijk op de Kaart, 2010-2020.

Culturele voorzieningen

De gemeente Haarlem zet in haar cultuurbeleid (Cultuurnota 2013-2020; 'Kunst en Cultuur, sterke pijlers van Haarlem') in op behoud van een kwalitatief hoogwaardig cultureel aanbod, waar zo veel mogelijk inwoners

van Haarlem en de regio aan deelnemen, en dat bijdraagt aan de aantrekkingskracht van de stad voor bezoekers en toeristen.

Onder toegevoegde waarde van cultureel-maatschappelijke voorziening(en) voor de stad Haarlem verstaat de gemeente cultureel-maatschappelijke voorzieningen die onder meer (niet limitatief) bijdragen aan:

1. een aantrekkelijk en gevarieerd aanbod van cultureel-maatschappelijke voorzieningen met voldoende publieksbereik en dat ontmoeting stimuleert;
2. (Regionale) samenwerking, nieuwe coalities en verbindingen tussen verschillende sectoren (cross-overs) en kruisbestuiving tussen grote en kleine instellingen stimuleert (cultuur, onderwijs, wonen, zorg, sociaal domein, etc.);
3. stimulering van cultureel-maatschappelijk ondernemerschap door het genereren van de eigen inkomsten (programma's, activiteiten, verkoop, meervoudig ruimtegebruik, etc.), samenwerking met het bedrijfsleven en innovatie;
4. een levendig, dynamisch en goed kunstenaarsklimaat (wonen, werk- en opleidingsplekken) en ruimte biedt voor creatieve bedrijvigheid;
5. talentontwikkeling, educatie (kunst-, erfgoed- en media) en participatie;
6. samenwerking met meerdere organisaties en (kennis)instellingen (cultuur, onderwijs, zorg, economie) dat voorziet in meervoudig ruimtegebruik of een geïntegreerd voorzieningenpakket.

Maatschappelijke voorzieningen

In het Structuurplan Haarlem 2020 zijn gebieden aangewezen die in potentie geschikt of kansrijk zijn om (nieuwe) sociaal-maatschappelijke voorzieningen te vestigen of te clusteren, de Egelantier is een van deze gebieden. De nota Haarlem Maatschappelijk op de Kaart (2010) geeft inzicht in de ontwikkeling van aanbod en spreiding van de sociaal maatschappelijke voorzieningen. In het kader van duurzaamheid is meervoudig ruimtegebruik gewenst. Zo liggen er kansen om de culturele en maatschappelijke voorzieningenstructuur anders te organiseren, waarbij de inzet van multifunctionele accommodaties een belangrijke rol speelt. Zo biedt de Egelantier naast kansen voor culturele sector ook kansen voor bijvoorbeeld een kleinschalige woonzorgvoorziening met steunpunt en een eerstelijns gezondheidscentrum.

Op 18 september 2019 is er een inspiratiemarkt georganiseerd waar potentiële investeerders, ontwikkelaars, hoteliers en cultureel-maatschappelijke organisaties elkaar op ideeën over de nieuwe invulling van de Egelantier hebben gebracht. Alle door partijen ingezonden flyers en video's zijn gebundeld in een inspiratieboek welke is bijgevoegd als **bijlage 19**. De cultureel-maatschappelijke functies mogen financieel niet afhankelijk zijn van gemeentelijke subsidie, anders dan de reeds toegewezen subsidies op 01-01-2020. Met betrekking tot cultureel-maatschappelijke voorzieningen heeft de gemeente de ambitie dat:

1. De cultureel-maatschappelijke functies een toegevoegde waarde leveren aan de stad en haar inwoners.
2. Er gehoor wordt gegeven aan de behoefte van de inwoners van de stad, permanente culturele functie(s) in de Egelantier te huisvesten.

2.4.4 Ambities duurzaamheid

De gemeente Haarlem heeft als wens dat nieuwe initiatieven bijdragen aan een duurzame (en circulaire) ontwikkeling van de stad, zo ook met betrekking tot het Pand.

1. Haarlem heeft de ambitie om in 2030 Klimaatneutraal en in 2040 Aardgasvrij te zijn. Deze ambitie is zowel op bestaande als op nieuwbouw van toepassing. Voor de te treffen duurzaamheidsmaatregelen geldt dan ook dat de Gegadigden in hun Aanbieding voor zover mogelijk maatregelen dienen te treffen voor een aardgasvrije toekomst. Het is gewenst om nu woningen te bouwen die al klimaatneutraal en aardgasvrij zijn, of zonder al te grote aanpassingen deze ambitie kunnen bewerkstelligen. Daarbij komt dat ook bij transformatie een investering vooraf veel rendabeler is dan als het Pand in gebruik is genomen.

2. De gemeente heeft de ambitie om mogelijkheden voor energieopwekking te benutten in relatie tot de doelstellingen die zijn genoemd in Haarlem Klimaatneutraal 2030. Dan moet gelden: 'geen afval en geen uitval'. Geen afval betreft de grondstoffen in Haarlem en geen uitval, dat iedereen mee moet kunnen doen. De gemeente stuurt actief op de toepassing van de principes van de energietransitie en die van de circulaire economie. Hierbij is naast energiebesparing ook energieopwekking van belang en stimuleert zij daling van de CO₂-uitstoot.
3. De gemeente heeft de ambitie om duurzaam ondernemen te bevorderen, bijvoorbeeld door het creëren van een werkplek voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt en of duurzame exploitatie middels Greenkey of vergelijkbaar.

CONCEPT

3. Aanbieding en Toewijzingscriteria

In dit hoofdstuk gaan we in op de aanbiedingsvereisten alsmede de Toewijzingscriteria en de puntenscore per Toewijzingscriterium.

3.1 Aanbiedingsvereisten

1. Uw Definitieve Aanbieding dient uiterlijk 20 juli 2020 vóór 13.00 uur Nederlandse tijd digitaal te worden ingediend via TenderNed onder de naam 'Definitieve Aanbieding Egelantier'. Daarbij dienen alle stukken te zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de Gegadigde.
2. Gegadigden dienen voor deelname aan de Verkoopfase een Aanbieding in, bestaande uit de onderstaande documentatie:
 - a. Checklist Definitieve Aanbieding
 - b. Deel I: een volledig ingevuld Aanbiedingsformulier (**bijlage 2**) en Bibob formulier (**bijlage 276**):
 - gegadigden verklaren zich met ondertekening van het aanbiedingsformulier (**bijlage 1**) akkoord met de inhoud van de bijgevoegde concept Optieovereenkomst en Koopovereenkomst. De concept overeenkomsten worden op onderdelen nader ingevuld op basis van de winnende Definitieve Aanbieding. Deze onderdelen zijn als zodanig herkenbaar opgenomen in Concept Optieovereenkomst en Koopovereenkomst;
 - met het ondertekenen van het aanbiedingsformulier verklaart de Gegadigde bovendien bereid te zijn een exclusiviteitsvergoeding te betalen van 10% van de koopsom (exclusief verschuldigde belasting) op het moment dat met hem als winnende Gegadigde een Optieovereenkomst voor het Pand wordt gesloten. De exclusiviteitsvergoeding wordt bij het sluiten van de Koopovereenkomst en juridische levering van het Pand verrekend met de koopsom, zoals opgenomen in de concept Koopovereenkomst.
 - Gegadigden (ontwikkelaar, exploitant, investeerder en/of belegger) dienen als onderdeel van hun Aanbieding in de Verkoopfase, een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob formulier (**bijlage 267**) in, inclusief de vereiste bijlagen. Het niet, onvolledig of niet rechtsgeldig invullen of ondertekenen van dit formulier leidt tot directe uitsluiting. Na het sluiten van de Optieovereenkomst wordt een Bibob-toets uitgevoerd op de winnende Gegadigde en de bij de realisatie/exploitatie van het project betrokken partijen. Als op basis hiervan blijkt dat sprake is van integriteitsschendingen, dan wordt de Optieovereenkomst ontbonden en sluit de gemeente geen Koopovereenkomst met de winnende Gegadigde.
 - c. Deel II: Toewijzingscriterium A – Kwaliteit, conform de eisen zoals genoemd in paragraaf 3.3 bestaande uit de volgende onderdelen:
 - A1 Ruimtelijke ambities en functionele invulling;
 - A2 Duurzaamheid;
 - A3 Behoud en herstel van het Pand.
 - d. Deel III: Toewijzingscriterium B – Prijs, conform de eisen zoals genoemd in paragraaf 3.5 bestaande uit een volledig ingevuld biedingsformulier conform **bijlage 3**.
 - e. Deel IV: Toewijzingscriterium C – Financieel plan, conform de eisen zoals genoemd in paragraaf 3.7.
 - f. Deel V: Toewijzingscriterium D – Betrokkenheid buurt, conform de eisen zoals genoemd in paragraaf 3.9.

3.2 Toewijzingscriteria en totaalscore

Nadat is vastgesteld dat er geen Uitsluitingsgronden van toepassing zijn, zoals bedoeld in paragraaf 4.3.2 stap 1 en 2 worden de Definitieve Aanbiedingen door de beoordelingscommissie beoordeeld. De beoordelingscommissie beoordeelt de mate waarin in de Definitieve Aanbieding invulling wordt gegeven aan de ambities van de gemeente Haarlem, zie paragraaf 2.4. Naarmate de Gegadigde beter invulling geeft aan de ambities wordt de Definitieve Aanbieding beter beoordeeld.

De totaalscore van een Definitieve Aanbieding wordt berekend door de per Toewijzingscriterium (A en B) totaal aantal behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarbij de maximale score 100 punten is. De maximale punten zijn als volgt verdeeld over de Toewijzingscriteria.

Toewijzingscriteria	Punten
A Kwaliteit onderverdeeld in: A1 Ruimtelijke ambities en functionele invulling A2 Duurzaamheid A3 Behoud en herstel Pand	55
B Prijs	30
C Financieel plan	10
D Betrokkenheid buurt	5
Totaal	100

3.3 Toewijzingscriterium A – Kwaliteit

Het Toewijzingscriterium Kwaliteit is onderverdeeld in de sub criteria A1 t/m A3. In deze paragraaf is per onderdeel aangeven aan welke eisen de Definitieve Aanbieding tenminste dient te voldoen, alsmede welke van de in paragraaf 2.4 omschreven ambities van invloed zijn op de puntentoekenning.

3.3.1 Toewijzingscriterium A1: Ruimtelijke ambities en functionele invulling

Eisen

De beschrijving van dit onderdeel bevat tenminste:

1. een beschrijving van de functies, tenminste bestaande uit een omschrijving van het type functies (denk aan type hotel) en een omschrijving van de aansluiting van de functies op de gemeentelijke ambities zoals genoemd in paragraaf 2.4.3 bestaande uit:
 - een hotel (minimaal 55% van het totale bruto vloeroppervlak (7.716m² exclusief vides));
 - tenminste 10 woningen met een maximale vrij op naam prijs van € 259.225,- (prijspeil 1-1-2019) of een maximale huurprijs van € 1007,- per maand (prijspeil 1 januari 2019), een en ander conform paragraaf 2.3.5 lid 2;
 - minimaal 1.500 m² van het totale bruto vloeroppervlak bestemd voor cultureel-maatschappelijke voorzieningen, zoals bedoeld in artikel 10.1 van het bestemmingsplan.
2. een plattegrond (schaal 1:1000 of 1:500) van de begane grond, eerste en tweede verdieping van het Pand en de daarbij behorende binnentuin (patio) en voortuin
3. een tabel waarin het ruimtegebruik in m² bruto vloeroppervlak per functionele invulling inzichtelijk is;
4. een beschrijving van de wijze waarop de functionele invulling en het integrale/samenhangende? concept waarde toevoegen aan de stad Haarlem en de buurt.
5. een beschrijving in woord en beeld wat de bestaande beeldkarakteristieken van het gebouw en zijn omgeving zijn en hoe het plan deze respecteert en waar mogelijk versterkt.

De digitale bescheiden dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- de beschrijving van dit onderdeel mag uit maximaal 4 A4 enkelzijdig geschreven tekst bestaan, exclusief schetsen en beeldmateriaal;
- maximaal 5 pagina's A4 formaat schetsen en beelden;
- gegadigden dienen de voor de Definitieve Aanbidding gevraagde stukken als pdf te uploaden via TenderNed;
- tekstuele bestanden dienen te worden geleverd in: formaat A4, regelafstand 1, lettertype Arial 10.

Beoordeling

U krijgt een hogere score indien:

- de Definitieve Aanbidding meer aansluit bij de ambities zoals genoemd in paragraaf 2.4.3 functionele invulling en 2.4.1 ruimtelijke ambities;
- het concept meerwaarde toevoegt aan de stad en buurt, mede door in te spelen op de wensen van omwonenden zoals genoemd in paragraaf 2.4.3 functionele invulling.

3.3.2 Toewijzingscriterium A2: Duurzaamheid

Het transformeren van bestaande gebouwen vraagt om een toekomstbestendige aanpak waarbij rekening wordt gehouden met een aardgasvrije toekomst. In uw Aanbidding moeten de duurzaamheidsmaatregelen ten aanzien van het Pand een integraal onderdeel uitmaken van de transformatie en de hotelexploitatie.

De gemeente Haarlem heeft een Energie Maatwerkadvies Egelantier, op laten stellen die de duurzaamheid en duurzaamheidsmaatregelen in combinatie met de monumentale waarde van het Pand in kaart brengt (**bijlage 15**). U kunt voor de uitwerking van Toewijzingscriterium A2 gebruik maken van de maatregelen zoals genoemd in dit Energie Maatwerkadvies. De duurzaamheidsmaatregelen zijn hierin onderverdeeld in drie varianten.

1. Light-variant: hierin worden gangbare verbeteringen doorgerekend, zoals het verbeteren van de huidige klimaatinstallaties en de verlichting.
2. Medium-variant: hierin worden maatregelen van de light-variant aangevuld met verbetering van de thermische schil van de gebouwen.
3. Plus-variant: hierin worden grotendeels alle maatregelen van de light- en mediumvariant doorgerekend. Aanvullend hierop worden de klimaatinstallaties vervangen voor een gasloze variant.

Eisen

De beschrijving van toewijzingscriterium A2 bevat tenminste ondergenoemde 2 onderdelen.

1. Een beschrijving van de te treffen duurzaamheidsmaatregelen aan het Pand met hierin een heldere en concrete beschrijving van de wijze waarop de Gegadigde invulling geeft aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Haarlem en met respect voor het behoud en herstel van het Pand. Er dient een beschrijving van de duurzaamheidsmaatregelen voor de onderdelen a t/m d aangeleverd te worden.
 - a. Duurzame energieopwekking en energiebesparing (schil en installaties)
 - b. Circulair
 - c. Klimaatbestendige maatregelen (o.a. waterbesparende mogelijkheden)
 - d. Flora en Fauna / ecologie (bijvoorbeeld vleermuiskasten, mussenkasten en gierzwaluwkasten)
2. Een beschrijving van de duurzame exploitatie (bijvoorbeeld middels Greenkey) met daarin tenminste een beschrijving van de mate waarin gewerkt wordt met mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt (relatie met lokale WSP) en/of de mate waarin een relatie wordt aangegaan met het lokale onderwijs/opleidingen en mogelijke daaraan te verbinden subsidies.

De digitale bescheiden dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- de beschrijving van dit onderdeel mag uit maximaal 4 A4 enkelzijdig geschreven tekst bestaan, exclusief schetsen en referentiebeelden';
- maximaal 3 pagina's A4, tabellen en beelden;

- gegadigden dienen de voor de Definitieve Aanbieding gevraagde stukken als pdf te uploaden via TenderNed;
- tekstuele bestanden dienen te worden geleverd in: formaat A4, regelafstand 1, lettertype Arial 10 of vergelijkbaar.

Beoordeling

U krijgt een hogere score indien:

- de Definitieve Aanbieding meer aansluit bij de duurzaamheidsambities zoals genoemd in paragraaf 2.4.4 duurzaamheid en paragraaf 2.4.3 onder 'Hotelfunctie' onderdeel 5.;
- De te treffen duurzaamheidsmaatregelen zoals genoemd in het Energie Maatwerkadvies (**bijlage 15**) vallen in de medium of plus variant, waarbij maatregelen die vallen onder de plus variant het hoogst worden beoordeeld.

3.3.3 Toewijzingscriterium A3: Behoud en herstel van het Pand (ruimtelijke ambities, verkeer en parkeren en structuurvisie openbare ruimte)

Eisen

De beschrijving van dit onderdeel bevat tenminste:

1. een beschrijving van de wijze waarop herstel aan zowel de binnen- als buitenzijde van het Pand plaatsvindt en de maatregelen die hiervoor nodig zijn, eventueel aangevuld met beelden en schetsen;
2. een beschrijving en schets van de uitbreiding van het Pand (indien van toepassing);
3. een beschrijving van het toekomstige gevelbeeld aangevuld met beelden en schetsen van de beoogde materialisatie;
4. een schets en/of sfeerbeeld van de inrichting van de binnentuin (patio) en voortuin (entree pand);
5. een mijlpalenplanning vanaf bestemmingswijziging tot aan het moment waarop de gewenste aanpassingen aan het Pand zijn uitgevoerd.

De digitale bescheiden dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- de beschrijving van dit onderdeel mag uit maximaal 4 A4 enkelzijdig geschreven tekst bestaan, exclusief schetsen en referentiebeelden;
- maximaal 4 pagina's A4 formaat schetsen en beelden;
- Gegadigden dienen de voor de Definitieve Aanbieding gevraagde stukken als pdf te uploaden via TenderNed;
- tekstuele bestanden dienen te worden geleverd in: formaat A4, regelafstand 1, lettertype Arial 10.

Beoordeling

U krijgt een hogere score indien:

- meer wordt voldaan aan de ruimtelijke ambities zoals genoemd in paragraaf 2.4.1;
- meer wordt voldaan aan de ambities verkeer en parkeren en structuurvisie openbare ruimte zoals genoemd in paragraaf 2.4.2.

3.4 Puntenwaardering Toewijzingscriterium A – Kwaliteit

De beoordelingscommissie beoordeelt de onderstaande onderdelen afzonderlijk, echter kent deze onderdelen geen afzonderlijke score toe:

1. A1 Ruimtelijke ambities en functionele invulling
2. A2 Duurzaamheid
3. A3 Behoud en herstel Pand

De Definitieve Aanbieding scoort beter naar mate:

- aan meer van de benoemde ambities invulling wordt gegeven;
- deze meer bijdraagt aan de benoemde ambities;

- de bij het Toewijzingscriterium (A1 t/m A3) behorende subonderdelen degelijker en concreter zijn uitgewerkt waardoor de haalbaarheid aangetoond kan worden beter inzichtelijk wordt gemaakt wat Gegadigden beogen in relatie tot de gemeentelijke ambities.

De beoordelingscommissie komt op basis van de beoordeling van de onderdelen A1 t/m A3 tot een integrale eindscore voor Toewijzingscriterium A- Kwaliteit. Hierbij worden door de beoordelingscommissie alleen even scores gebruikt (0, 2, 4, 6, 8 en 10). Er worden geen afzonderlijke scores per sub criterium (A1 t/m A3) toegekend. Hierbij geldt:

Score	Beoordeling
0	De ingediende stukken voor Deel II dragen niet of nauwelijks bij aan de gemeentelijke ambities.
2	De ingediende stukken voor Deel II dragen in enige mate bij aan de gemeentelijke ambities.
4	De ingediende stukken voor Deel II dragen in redelijke mate bij aan de gemeentelijke ambities.
6	De ingediende stukken voor Deel II dragen in goede mate bij aan de gemeentelijke ambities.
8	De ingediende stukken voor Deel II dragen in zeer goede mate bij aan de gemeentelijke ambities
10	De ingediende stukken voor Deel II dragen in uitstekende mate bij aan de gemeentelijke ambities.

De score van de Gegadigde wordt gedeeld door de maximaal te behalen score voor Toewijzingscriterium A en vermenigvuldigd met het aantal te behalen punten voor Kwaliteit. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen. De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Score te beoordelen Definitieve Aanbieding}}{\text{Maximaal haalbare score (10)}} \times 55 \text{ punten}$$

Voor dit Toewijzingscriterium geldt dat een Gegadigde wordt uitgesloten van de procedure als een score van 4 of lager wordt behaald. In dat geval wordt de Definitieve Aanbieding ter zijde geschoven en niet verder inhoudelijk beoordeeld.

3.5 Toewijzingscriterium B – Prijs

In deze paragraaf zijn de vereisten beschreven waar de Definitieve Aanbieding voor wat betreft Toewijzingscriterium B- prijs aan moet voldoen.

Eisen

1. Gegadigden dienen te voldoen aan het minimale prijsbieding van € 4.200.000, -, exclusief btw (prijspeil 1 januari 2019) voor het Pand. Het genoemde bedrag vormt de ondergrens voor de Gegadigden om deel te kunnen nemen aan de Verkoopprocedure. Indiening van een lager bod leidt tot directe uitsluiting aan deze Verkoopprocedure.
2. In de Definitieve Aanbieding dient de Gegadigde voor het Toewijzingscriterium prijs gebruik te maken van het biedingsformulier, zoals opgenomen in bijlage 3.
3. De door de Gegadigde geboden prijs is onvoorwaardelijk, dat wil zeggen dat hieraan geen voorwaarden gesteld mogen worden. De van toepassing zijnde (ontbindende) voorwaarden zijn reeds opgenomen in de bijgevoegde concept Optieovereenkomst en Koopovereenkomst.

3.6 Puntenwaardering Toewijzingscriterium B – Prijs

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel prijs bedraagt 30. De Gegadigde kan punten verdienen aan de hand van het bod. Het hoogste (geldige) bod krijgt het maximaal aantal punten van 30. Het laagste (geldige) bod krijgt de minste punten, gerelateerd aan het hoogste bod. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Aantal punten} = \frac{\text{Bod te beoordelen Definitieve Aanbieding}}{\text{Hoogste bod van alle Aanbiedingen}} \times 30 \text{ punten}$$

3.7 Toewijzingscriterium C – Financieel plan

Eisen:

De beschrijving van dit onderdeel bevat tenminste:

1. een investeringsraming die inzicht geeft in de hoogte van het benodigde startkapitaal en bevat alle benodigde investeringen en de daarbij behorende uitgaven;
2. een beschrijving van de wijze van financiering;
3. een beschrijving van het verdienmodel voor een periode van tenminste 5 jaar bestaande uit:
 - benoemen van de exploitant(en) en hun rol voor zover reeds bekend;
 - een exploitatiebegroting.

De digitale bescheiden dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- de beschrijving van dit onderdeel mag uit maximaal 3 A4 enkelzijdig geschreven tekst met tabellen bestaan;
- de exploitatiebegroting mag als separate bijlage worden toegevoegd;
- Gegadigden dienen de voor de Definitieve Aanbieding gevraagde stukken als pdf te uploaden via TenderNed;
- tekstuele bestanden dienen te worden geleverd in: formaat A4, regelafstand 1, lettertype Arial 10.

Beoordeling:

U krijgt een hogere score indien de mate waarin de Gegadigde met zijn Financieel plan aantoont dat hij kan beschikken over een robuust en haalbaar businessplan met daarbij een aannemelijk en zekere financieringsconstructie. Met het financieel plan moet de Gegadigde de gemeente overtuigen/voldoende vertrouwen geven dat hij na verwerving van het Pand, het Pand conform haar plan kan transformeren en exploiteren.

3.8 Puntenwaardering Toewijzingscriterium C – Financieel plan

De beoordelingscommissie komt op basis van het bepaalde in paragraaf 3.7 onder 'Beoordeling' tot een score. Hierbij worden door de beoordelingscommissie alleen even scores gebruikt (0, 2, 4, 6, 8 en 10). De toegekende score voor dit Toewijzingscriterium is gelijk aan het aantal behaalde punten voor het Financieel plan, waarbij geldt:

Score	Beoordeling
0	Het ingediende stuk voor Deel IV draagt niet of nauwelijks bij aan het bepaalde in paragraaf 3.7 onder 'Beoordeling'.

2	Het ingediende stuk voor Deel IV draagt in enige mate bij aan het bepaalde in paragraaf 3.7 onder 'Beoordeling'.
4	Het ingediende stuk voor Deel IV draagt in redelijke mate bij aan het bepaalde in paragraaf 3.7 onder 'Beoordeling'.
6	Het ingediende stuk voor Deel IV draagt en in goede mate bij aan het bepaalde in paragraaf 3.7 onder 'Beoordeling'.
8	Het ingediende stuk voor Deel IV draagt in zeer goede mate bij aan het bepaalde in paragraaf 3.7 onder 'Beoordeling'.
10	Het ingediende stuk voor Deel IV draagt in uitstekende mate bij aan het bepaalde in paragraaf 3.7 onder 'Beoordeling'.

3.9 Toewijzingscriterium D – Betrokkenheid buurt

Eisen

De beschrijving van dit onderdeel bevat tenminste:

1. een omschrijving van de wijze waarop de Gegadigde draagvlak in de omgeving wil creëren voor zijn/haar plan;
2. een beschrijving van de wijze waarop de buurt betrokken wordt gehouden, als het initiatief/hotel eenmaal is gerealiseerd;
3. een beschrijving van de wijze waarop overlast wordt voorkomen (voor zover mogelijk) tijdens de transformatie/bouwwerkzaamheden en hoe in de toekomst wordt omgegaan met overlast-situaties. Er dient tevens een beschrijving van de beheersmaatregelen bij mogelijke overlastsituaties te worden aangeleverd.

De digitale bescheiden dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- de beschrijving van dit onderdeel mag uit maximaal 2 A4 enkelzijdig geschreven tekst met tabellen bestaan;
- Gegadigden dienen de voor de Definitieve Aanbieding gevraagde stukken als pdf te uploaden via TenderNed;
- tekstuele bestanden dienen te worden geleverd in: formaat A4, regelafstand 1, lettertype Arial 10.

Beoordeling

Voor de beoordeling van dit onderdeel wordt door de beoordelingscommissie gekeken naar het vertrouwen dat door de Gegadigde gewekt wordt met zijn omschrijving van de wijze waarop draagvlak in de omgeving wordt gecreëerd (1), de buurt betrokken wordt gehouden na realisatie (2) en het voorkomen van overlast tijdens en na de realisatie (3). U krijgt een hogere score naarmate het vertrouwen dat de beoordelingscommissie heeft in de omschrijving van voornoemde onderdelen groter is.

3.10 Puntenwaardering Toewijzingscriterium D – Betrokkenheid buurt

De beoordelingscommissie komt op basis van het bepaalde in paragraaf 3.9 onder 'Beoordeling' tot een score voor Toewijzingscriterium D. Hierbij worden door de beoordelingscommissie alleen even scores gebruikt (0, 2, 4, 6, 8 en 10), waarbij geldt:

Score	Beoordeling
0	Het ingediende stuk voor Deel V draagt niet of nauwelijks bij aan het bepaalde in paragraaf 3.9 onder 'Beoordeling'.
2	Het ingediende stuk voor Deel V draagt in enige mate bij aan het bepaalde in paragraaf 3.9 onder 'Beoordeling'.

4	Het ingediende stuk voor Deel V draagt in redelijke mate bij aan het bepaalde in paragraaf 3.9 onder 'Beoordeling'.
6	Het ingediende stuk voor Deel V draagt en in goede mate bij aan het bepaalde in paragraaf 3.9 onder 'Beoordeling'.
8	Het ingediende stuk voor Deel V draagt in zeer goede mate bij aan het bepaalde in paragraaf 3.9 onder 'Beoordeling'.
10	Het ingediende stuk voor Deel V draagt in uitstekende mate bij aan het bepaalde in paragraaf 3.9 onder 'Beoordeling'.

De score wordt gedeeld door de maximaal te behalen score en vermenigvuldigd met het aantal te behalen punten voor Betrokkenheid buurt. De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Score Toewijzingscriterium D}}{\text{Maximaal haalbare score (10)}} \times 5 \text{ punten}$$

CONCEPT

4. Procedure en beoordeling

In dit hoofdstuk gaan we eerst in op de stappen die tijdens de Verkoopprocedure worden doorlopen. Vervolgens komt het onderwerp Inlichtingen aan bod en tot slot wordt ingegaan op het beoordelingsproces met als einddoel een toewijzingsresultaat.

4.1 Verkoopprocedure

Onderstaande stappen worden doorlopen tot aan het moment van het indienen van een Definitieve Aanbieding.

Stap 1 Ontvangst Verkoopdocument

Na de selectie ontvangen maximaal vijf geselecteerde Gegadigden, het definitieve Verkoopdocument via TenderNed.

Stap 2 Rondleiding

Het is mogelijk om het Pand te bezoeken op de datum zoals opgenomen in de planning in paragraaf 1.4.2. De rondleiding vindt op individuele basis plaats.

Stap 3 Gespreksronde 1

De Verkoopfase start met een gespreksronde. De gemeente Haarlem mag Gegadigden bevragen over de visie (zie paragraaf 3.3) en anderzijds mogen Gegadigden de gemeente ook bevragen. Gegadigden krijgen tevens de kans om onzekerheden met betrekking tot hun initiatief in relatie tot gemeentelijke kaders te benoemen alsmede hun inbreng te uiten over de omgang met cultureel-maatschappelijke initiatieven. De visie dient als uitgangspunt voor de uitwerking van de (concept) Aanbieding (Gegadigden mogen hier slechts gemotiveerd van afwijken) bij een wijziging zal de gemeente indien dit noodzakelijk wordt geacht toetsen of de wijziging niet tot een lagere Selectiescores zou komen.

Gegadigden ontvangen een procesverslag van hetgeen besproken tijdens de gespreksronde. Dit verslag maakt onderdeel uit van de verkoopdocumentatie. Het Inlichtingendocument prevaleert ten alle tijden boven het procesverslag.

Beantwoording van vragen die tijdens de gespreksronde worden gesteld vindt plaats middels de Inlichtingen (ronde 1). Indien de Geïnteresseerde wenst dat gestelde vragen een vertrouwelijk karakter hebben, dient de Geïnteresseerde dit tijdens de gespreksronde aan te geven. Indien gemeente Haarlem van mening is dat dit vragen betreft die geen vertrouwelijk karakter hebben en/of waarvan de beantwoording voor alle Geïnteresseerden van belang is, worden deze alsnog in overleg met de Geïnteresseerde voor alle Geïnteresseerden beantwoord. De Geïnteresseerde heeft tevens de mogelijkheid zijn/haar vraag op dat moment in te trekken, waarbij beantwoording hiervan achterwege blijft.

Agenda en tijdsduur gespreksronde 1

De gemeente Haarlem heeft een voorlopige agenda opgesteld. Het staat Gegadigden vrij om zelf onderwerpen aan te dragen die tijdens de gespreksronde aan bod komen.

Voorafgaand aan de te voeren gespreksronde ontvangen de Gegadigden per email een agenda, eventueel met een aanvullende toelichting. Daarbij wordt de locatie en het tijdstip van de gespreksronde bekend gemaakt.

Gespreksronde 1 duurt maximaal anderhalf uur en bestaat uit de volgende onderdelen met de volgende tijdsduur (indicatief):

1. presentatie visie en referenties door Gegadigde (twintig (20) minuten)
Voor de wijze van presenteren van de visie en referenties zijn geen vormvereisten.

2. behandeling agendapunten (vijfenvijftig (55) minuten)
- ingediende visie selectiefase;
 - referenties;
 - concept Optieovereenkomst en Koopovereenkomst;
 - duurzaamheid;
 - door de Gegadigde aan te dragen onderwerpen;
 - afronding dialoog (vijftien (15) minuten).

De Gegadigden ontvangen binnen 2 weken na de gespreksronde een verslag.

Stap 4 Inlichtingenronde 1

Het is mogelijk om na de gespreksronde nog vragen te stellen, zie hiervoor de uiterlijke datum van het indienen van vragen conform de planning in paragraaf 1.4.2. Beantwoording van deze vragen vindt plaats via de Inlichtingen ronde 1, die op TenderNed wordt gepubliceerd. Zie ook paragraaf 4.2 'Inlichtingen' voor nadere informatie over de Inlichtingen.

Stap 5 Indienen Concept Aanbieding

Op basis van de inzichten die zijn opgedaan tijdens de gespreksronde en de vereisten uit dit Verkoopdocument dienen de Gegadigden een Concept Aanbieding in. De Concept - Aanbieding bestaat uit:

- A1 Plan en functionele invulling
- A2 Duurzaamheid
- A3 Behoud en herstel van het Pand
- B Prijs
- C Financieel plan
- D Betrokkenheid buurt

Een en ander conform de eisen zoals gesteld in paragraaf 3.1 en paragraaf 3.3.1 t/m 3.3.5.

Indien de Gegadigden in zijn Concept Aanbieding voorstellen wil verwerken die niet passen binnen het bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid, dan is het toegestaan om deze voorstellen te verwerken in de Concept Aanbieding. Niet binnen het bestemmingsplan passende voorstellen worden besproken tijdens gespreksronde 2.

De visie die in de Selectiefase is ingediend dient als uitgangspunt voor de uitwerking van de (concept) Aanbieding (Gegadigden mogen hier slechts gemotiveerd van afwijken) bij een wijziging zal de gemeente indien dit noodzakelijk wordt geacht toetsen of de wijziging niet tot een lagere Selectiescores zou komen.

Gegadigden ontvangen geen beoordelingsrapportage van de concept Aanbieding, de concept Aanbieding wordt echter wel besproken tijdens Gespreksronde 2.

Stap 6 Gespreksronde 2

Gegadigden en de gemeente Haarlem treden met elkaar in gesprek over de Concept Aanbieding. De Gegadigde zit tijdens de gespreksronde één op één met de beoordelingscommissie aan tafel. Het doel van deze gespreksronde is tweeledig. Enerzijds kan de gemeente Haarlem de Gegadigden om verduidelijking vragen van de Concept Aanbieding. Anderzijds is het toegestaan dat Gegadigden vragen stellen met als einddoel verbetering van de Definitieve Aanbieding.

Gegadigden ontvangen een procesverslag van hetgeen besproken tijdens de gespreksronde. Dit verslag maakt onderdeel uit van de verkoopdocumentatie. De Inlichtingen prevaleren ten alle tijden boven het procesverslag.

Beantwoording van vragen die tijdens de gespreksronde worden gesteld vindt plaats middels de Inlichtingen (ronde 2). Indien de Geïnteresseerde wenst dat gestelde vragen een vertrouwelijk karakter hebben, dient de Geïnteresseerde dit tijdens de gespreksronde aan te geven. Indien gemeente Haarlem van mening is dat dit vragen betreft die geen vertrouwelijk karakter hebben en/of waarvan de beantwoording voor alle Geïnteresseerden van

belang is, worden deze alsnog in overleg met de Geïnteresseerde voor alle Geïnteresseerden beantwoord. De Geïnteresseerde heeft tevens de mogelijkheid zijn/haar vraag op dat moment in te trekken, waarbij beantwoording hiervan achterwege blijft.

Agenda en tijdsduur gespreksronde 2

De gemeente Haarlem heeft een voorlopige agenda opgesteld. Het staat Gegadigden vrij om zelf onderwerpen aan te dragen die tijdens de gespreksronde aan bod komen.

Voorafgaand aan de te voeren gespreksronde ontvangen de Gegadigden per email een agenda, eventueel met een aanvullende toelichting. Daarbij wordt de Locatie en het tijdstip van de gespreksronde bekend gemaakt.

Gespreksronde 2 duurt maximaal 2 uur en bestaat uit de volgende onderdelen met de volgende tijdsduur (indicatief):

1. Presentatie Concept Aanbieding door Gegadigde (twintig (20) minuten).
Voor de wijze van presenteren gelden geen vormvereisten.
2. Behandeling agendapunten (vijfenvijftig (90) minuten):
 - vragen over de Concept Aanbieding door de gemeente;
 - vragen over de Concept Aanbieding i.r.t. de gemeentelijke ambities en (publiekrechtelijke) eisen door de Gegadigde;
 - duurzaamheid;
 - concept Optieovereenkomst en Koopovereenkomst;
 - door de Gegadigde aan te dragen onderwerpen.
3. Afronding dialoog (vijftien (10) minuten).

Stap 7 Inlichtingen ronde 2

Het is ook mogelijk om na de tweede gespreksronde vragen te stellen, zie hiervoor de uiterlijke datum van het indienen van vragen conform de planning in paragraaf 1.4.2. Beantwoording van deze vragen vindt plaats via de Inlichtingen ronde 2, die op TenderNed wordt gepubliceerd. Indien de gemeente Haarlem het noodzakelijk acht om haar uitgangspunten, aanbiedingsvereisten en/of ambities na de gespreksrondes en na bestuurlijk akkoord bij te stellen, dan is dit toegestaan. Eventuele aanpassingen worden verwerkt in de Inlichtingen. Zie ook paragraaf 4.2 Inlichtingen voor nadere informatie over de Inlichtingen.

Stap 8 Indienen Definitieve Aanbieding

Gegadigden dienen een Definitieve Aanbieding in met hierbij in acht genomen de uitgangspunten en aanbiedingsvereisten zoals omschreven in hoofdstuk 3.1 en (publiekrechtelijke eisen zoals genoemd in hoofdstuk 2.2. van dit Verkoopdocument. Indien de gespreksrondes tot aanpassingen in het Verkoopdocument leiden, dan wordt dit middels de Inlichtingen ronde 2, met Gegadigden gecommuniceerd.

Voor de beoordeling van de Definitieve Aanbieding verwijzen wij u naar paragraaf 4.3 beoordelingsproces.

4.2 Inlichtingen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit Verkoopdocument kunnen via TenderNed worden ingediend tot uiterlijk 4 mei 2020 voor 12.00 uur (Inlichtingen ronde 1) en 22 juni 2020 (Inlichtingen ronde 2) voor 12.00 uur. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de gemeente Haarlem van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Gegadigden.

De geanonimiseerde vragen zullen uiterlijk maandag 19 mei 2020 (Inlichtingen ronde 1) en 6 juli 2020 (Inlichtingen ronde 2) door de gemeente Haarlem worden beantwoord en gepubliceerd op TenderNed. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit Verkoopdocument in de Inlichtingen worden door de Gegadigden onvoorwaardelijk

geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit Verkoopdocument.

Het is toegestaan om vertrouwelijke vragen in te dienen, die enkel aan de Gegadigde die deze vragen stelt worden beantwoord. De Gegadigde dient hiervoor de tekst **<vertrouwelijk>** aan de vraag toe te voegen bij indienen van de vragen. Indien de gemeente Haarlem van mening is dat dit vragen betreft waarvan de beantwoording voor alle Gegadigden van belang is, worden deze alsnog voor alle Gegadigden beantwoord. De Gegadigde heeft tevens de mogelijkheid om zijn/haar vraag terug te trekken.

De Inlichtingen maken onderdeel uit van de het Verkoopdocument. Wijzigingen en aanvullingen van de voor de Aanmelding relevante stukken worden als zodanig aangeduid in de Inlichtingen. Deze wijzigingen en aanvullingen worden door de Gegadigden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven het gestelde in dit Verkoopdocument.

4.3 Beoordelingsproces

4.3.1 Beoordelingscommissie

De beoordeling van de ingediende Aanbiedingen wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie, waarvan de samenstelling hieronder is beschreven.

De beoordelingscommissie bestaat uit:

- Adviseur erfgoed en monumenten gemeente Haarlem
- Adviseur stedenbouw gemeente Haarlem
- Adviseur duurzaamheid gemeente Haarlem
- Adviseur hotelbeleid gemeente Haarlem
- Adviseur cultuurbeleid gemeente Haarlem
- Extern begeleider Akro Consult (voorzitter)
- Procesmanager gemeente Haarlem
- Coördinator verkoop vastgoed gemeente Haarlem

De gemeente Haarlem mag, indien zij dit noodzakelijk acht extern advies inwinnen of andere dan bovengenoemde functies en disciplines bij de beoordeling betrekken.

4.3.2 Beoordelings- en besluitvormingsproces Definitieve Aanbieding

De beoordeling van de Definitieve Aanbieding en besluitvorming omtrent de Toewijzing van de winnende Gegadigde van deze Verkoopprocedure vindt plaats volgens onderstaande stappen:

1. Opening Definitieve Aanbieding (kluis via TenderNed), beoordeling op compleetheid en Uitsluitingsgronden.
2. Pas na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Definitieve Aanbiedingen, te weten maandag 20 juli 2020, voor 13.00 uur worden de ontvangen Definitieve Aanbiedingen geopend (via de kluis van TenderNed).
3. Alleen tijdige, volledig ingevulde Definitieve Aanbiedingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon, kunnen worden meegenomen in de beoordeling. Uit het handelsregister dient de tekeningsbevoegdheid van deze persoon te blijken. Een uittreksel uit het handelsregister dient op aanvraag aan de gemeente Haarlem beschikbaar te worden gesteld.
4. Na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Definitieve Aanbiedingen zoals genoemd in sub II zullen de Definitieve Aanbiedingen worden gecontroleerd door de beoordelingscommissie. Zij gaat hierbij na of de in paragraaf 3.1 lid 2 genoemde documenten compleet zijn. Als dit niet het geval is, dan past de beoordelingscommissie de in paragraaf 5.1 onder 1 t/m 4 opgenomen regels toe. Tevens gaat zij na of aan de overige in paragraaf 3.1 gestelde aanbiedingsvereisten is voldaan.

5. Eveneens na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Definitieve Aanbiedingen zoals genoemd in sub II gaat de gemeente Haarlem na of er sprake is van Uitsluitingsgronden als beschreven in het Aanbiedingsformulier. Als dit het geval is dan verbindt de gemeente Haarlem hieraan de in het Aanbiedingsformulier vermelde gevolgen.

4.3.3 Toetsing aan (publiekrechtelijke) eisen

Van de Gegadigden die niet zijn uitgesloten in stap 1 worden de Definitieve Aanbiedingen getoetst door de beoordelingscommissie aan de (publiekrechtelijke) eisen genoemd in paragraaf 2.3 van dit Verkoopdocument. Definitieve Aanbiedingen die niet voldoen aan deze eisen worden door de gemeente Haarlem terzijde geschoven en niet verder behandeld.

4.3.4 Beoordeling op Toewijzingscriterium A, C en D

De Definitieve Aanbiedingen die geschikt zijn bevonden worden allereerst op Toewijzingscriterium A – Kwaliteit, C – Financieel plan en D – Betrokkenheid buurt, beoordeeld door de beoordelingscommissie. Toewijzingscriterium B – Prijs wordt separaat gehouden totdat alle andere toewijzingscriteria zijn beoordeeld.

4.3.5 Beoordeling op Toewijzingscriterium B – Prijs

De Definitieve Aanbiedingen worden vervolgens door de beoordelingscommissie beoordeeld op Toewijzingscriterium B – Prijs. Na bepaling van de score voor Toewijzingscriterium B – Prijs, worden de Definitieve Aanbiedingen op basis van de totaalscores gerangschikt.

4.3.6 Beoordelingsrapportage

De beoordelingscommissie komt op basis van de in het Verkoopdocument beschreven Toewijzingscriteria tot een unanieme beoordeling en brengt een advies uit voor het College van Burgemeester en Wethouders.

4.3.7 Loting

Indien de totaalscore van meerdere Gegadigden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de winnende Gegadigde, dan wint de Gegadigde die hoger scoort op het onderdeel kwaliteit. Indien beide Gegadigden op het onderdeel kwaliteit gelijk scoren dan wordt door middel van een lotingsprocedure de winnende Gegadigde toegewezen. De betreffende Gegadigden worden tijdig in kennis gesteld van een loting.

4.3.8 Besluit tot Toewijzing en bezwaartermijn

De communicatie van de uitslag vindt volgens de volgende stappen plaats.

Stap 1 Voorlopig besluit tot Toewijzing

De beoordelingscommissie brengt een advies uit voor het College van Burgemeester en Wethouders. Het College van Burgemeester en Wethouders bepaald welke Gegadigde als winnende Gegadigde wordt aangewezen. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- alle Gegadigden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van het besluit tot Toewijzing;
- de afgewezen Gegadigden ontvangen een motivering voor hun afwijzing;
- de winnende Gegadigde ontvangt de motivering voor de keuze van deze Gegadigde als winnende Gegadigde;

Stap 2 Bezwaartermijn

- Gegadigden die zich niet kunnen verenigen met de voorlopige Toewijzing kunnen een kort geding starten. Zij moeten dan binnen 20 kalenderdagen na het nemen van het besluit een kort geding aanhangig maken bij de rechtbank Noord-Holland en de gemeente Haarlem hiervan gelijktijdig schriftelijk op de hoogte te brengen.

- Als binnen de periode van 20 kalenderdagen door betekening van een dagvaarding een kort geding aanhangig is gemaakt dan zal de gemeente in beginsel niet overgaan tot definitieve Toewijzing totdat er een uitspraak is gedaan in kort geding in eerste aanleg, dan wel de vordering is ingetrokken.

Stap 3 Definitief besluit tot Toewijzing

Als binnen de periode van 20 kalenderdagen geen kort geding aanhangig is gemaakt tegen het voorlopige besluit tot Toewijzing, dan beschouwt de gemeente het voorlopige besluit tot Toewijzing als de definitieve Toewijzing. Gegadigden verliezen dan ieder recht om nog op te kunnen komen tegen de definitieve Toewijzing; hier is sprake van een (contractuele) vervaltermijn.

Stap 4 Contracteren

- Nadat de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen is verlopen en er geen bezwaar is ontvangen, wordt met de winnende Gegadigde binnen 3 maanden na definitieve Toewijzing een Optieovereenkomst (**zie bijlage 18A**) gesloten. Deze Optieovereenkomst kent een looptijd van zes maanden, waarin de winnende Gegadigde de tijd krijgt zijn 'businesscase' en het voorlopig ontwerp voor het Pand verder uit te werken en (intentie)overeenkomsten te sluiten met de cultureel-maatschappelijke instellingen en de eindafnemers/exploitanten/hoofdgebruikers. In deze zes maanden wordt ook de Bibob-toets door de gemeente uitgevoerd. De winnende Gegadigde betaalt bij het sluiten van de Optieovereenkomst een exclusiviteitsvergoeding ter hoogte van 10% van de (kale) koopsom, dat wil zeggen de koopsom zonder de hierover door de winnende Gegadigde verschuldigde belasting. Deze exclusiviteitsvergoeding wordt verrekend met de koopsom bij juridische levering van het Pand als het komt tot het sluiten van een Koopovereenkomst. De Koopovereenkomst wordt gesloten als aan alle voorwaarden uit de Optieovereenkomst voldaan is.
- Op sommige onderdelen, zoals vermeld in de concept Optieovereenkomst en de concept Koopovereenkomst worden deze verder aangevuld op basis van de winnende Aanbieding.
- Voorstellen van de winnende Gegadigde, anders dan inhoudelijke voorstellen met betrekking tot nader in te vullen onderdelen in de concept Optieovereenkomst- en/of Koopovereenkomst worden door de gemeente Haarlem beoordeeld. De gemeente Haarlem behoudt zich het recht voor om voorstellen uit de winnende Aanbieding gemotiveerd naast zich neer te leggen. Indien de uitwerking en/of het tot overeenstemming komen over de tekst van de Optieovereenkomst langer duurt dan 8 weken, dan behoudt de gemeente zich het recht voor de Toewijzing zonder vergoeding van enigerlei schade in te trekken.

5. Procedurele voorwaarden

In dit hoofdstuk gaan we in op de regels in de Verkoopfase en de procedurele voorwaarden.

5.1 Regels Verkoopfase

1. De gemeente Haarlem heeft het recht om door Gegadigden verstrekte informatie te controleren bij derden.
2. Als de Definitieve Aanbieding niet tijdig is ingediend, dan merkt de gemeente Haarlem deze aan als ongeldig en sluit zij de betreffende Gegadigde uit van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.
3. Als de Definitieve Aanbieding onvolledig is, onjuistheden bevat, of andere gebreken vertoont, dan zal de gemeente Haarlem deze als ongeldig aanmerken en de Gegadigde uitsluiten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure, tenzij het gebreken van ondergeschikt belang betreft, waardoor de mededinging niet kan worden vervalst of beperkt.
4. Indien geen van de Gegadigden aan de vooraf gestelde kaders voldoet of er tussentijds inzichten zijn om kaders (b.v. bestemmingsplan) aan te passen wordt een nieuw voorstel aan het college en de raad voorgelegd.
5. De gemeente Haarlem kan een Gegadigde bij ondergeschikte gebreken als bedoeld onder 3. verzoeken om binnen een termijn van 1 week de gebreken in zijn Definitieve Aanbieding te herstellen, dan wel zijn Definitieve Aanbieding te verduidelijken. Als de Gegadigde niet, niet tijdig of onvoldoende tegemoet komt aan dit verzoek, dan merkt de gemeente Haarlem de Definitieve Aanbieding als ongeldig aan en sluit zij de Gegadigde uit van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.
6. De Definitieve Aanbieding moet worden ingediend in de Nederlandse taal met uitzondering van eventuele bewijsmiddelen in verband met de aanbiedingsvereisten. Van bewijsmiddelen die in een andere taal zijn gesteld dient een vertaling in het Nederlands te worden bijgevoegd.
7. De gemeente Haarlem zal manipulatieve Definitieve Aanbiedingen ongeldig verklaren en de betreffende Gegadigde(n) van verdere deelname aan de Verkoopprocedure uitsluiten. Van een manipulatieve Definitieve Aanbieding is sprake als deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van manipulatieve Aanbiedingen ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de beoordelingssystematiek wordt verstoord of doorkruist.
8. De gemeente Haarlem behoudt zich het recht voor om niet tot verkoop over te gaan of de Verkoopprocedure tussentijds te staken. In zo'n geval is de gemeente Haarlem niet gebonden aan het aangaan van een Optie- of Koopovereenkomst, het continueren van onderhandelingen en/of het overgaan tot een vergoeding van enigerlei kosten en/of schaden, anders dan de in paragraaf 5.2 omschreven deelnamevergoeding.
9. Gegadigden moeten hun Definitieve Aanbieding gestand doen gedurende 180 dagen nadat het definitief besluit tot Toewijzing heeft plaatsgevonden.

5.2 Deelnamevergoeding

In fase 2, de Verkoopfase, wordt een deelnamevergoeding van € 12.500,- (exclusief BTW) uitgekeerd aan de Gegadigden die een geldige Definitieve Aanbieding indienen, maar niet de winnende Gegadigde van deze procedure zijn.

Onder een rechtsgeldige Definitieve Aanbieding wordt een Aanbieding verstaan:

1. die compleet is en voldoet aan de in paragraaf 3.1 van het Verkoopdocument gestelde aanbiedingsvereisten;
2. die voldoet aan de publiekrechtelijke eisen zoals genoemd in paragraaf 2.3 van dit Verkoopdocument;
3. waarop de Uitsluitingsgronden zoals genoemd in het Aanbiedingsformulier niet van toepassing zijn.

5.3 Vervallen Definitieve Aanbieding na Toewijzing (wachtkamerconstructie)

Indien een Aanbieding na bekendmaking van de (voorlopige of definitieve) Toewijzing om wat voor reden dan ook onverhoopt komt te vervallen en/of de Optieovereenkomst en/of Koopovereenkomst met de winnende Gegadigde niet tot stand komt of ontbonden wordt, dan nemen de overige Aanbiedingen de rangorde in, conform de beoordeling zoals die door de beoordelingscommissie is vastgesteld. Het staat de Gemeente dan vrij om gedurende de voornoemde gestanddoeningstermijn van 180 dagen met de eerstvolgende in de rangorde een Optieovereenkomst en/of Koopovereenkomst te sluiten.

5.4 Vertrouwelijkheid

1. Alle informatie die door of namens de gemeente Haarlem in deze Verkoopprocedure wordt verstrekt naast de openbaar gepubliceerde – documenten inclusief bijlagen en alle overige door of namens de gemeente Haarlem en overige eigenaren verstrekte informatie – dient volstrekt vertrouwelijk te blijven en door Geïnteresseerden en eventuele andere natuurlijke of rechtspersonen waarmee een samenwerking is aangegaan, slechts aan medewerk(st)ers getoond te worden die van de Verkoopprocedure kennis moeten nemen. Evenmin mag door de aan deze Verkoopprocedure deelnemende Geïnteresseerde op enigerlei wijze aan derden kennis geven van de gegevens die in dit verband door of namens de gemeente Haarlem zijn of worden verstrekt.
2. Door Gegadigden verstrekte informatie welke is benodigd voor deelname aan deze Verkoopprocedure wordt vertrouwelijk behandeld en niet openbaar gemaakt, behoudens uitzonderingen krachtens wet- en regelgeving. De Definitieve Aanbieding van de winnende Gegadigde wordt wel openbaar gemaakt. De gemeente (raad) is bevoegd om alle Aanbiedingen op te vragen en in te zien. De vertrouwelijkheid dient ook in acht te worden genomen, indien de verkoop van het Pand niet aan de geselecteerde Gegadigde toegewezen wordt.

5.5 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

1. Indien een Gegadigde meent dat de documentatie zoals wordt verstrekt in deze Verkoopprocedure onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat dan wel de wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, dan dient de Gegadigde hierover een vraag te stellen tijdens de daarvoor bedoelde Inlichtingen, dan wel dit uiterlijk vijf (5) kalenderdagen na verzending van de Inlichtingen schriftelijk en gemotiveerd aan de gemeente Haarlem kenbaar te maken.
2. Bij tegenstrijdigheden in de documentatie prevaleren de Inlichtingen boven het Verkoopdocument. Bij tegenstrijdigheden tussen de Selectieleidraad en het concept Verkoopdocument, prevaleert in de huidige fase, de Verkoopfase, het Verkoopdocument. Bij tegenstrijdigheden tussen het Verkoopdocument en de concept Optieovereenkomst dan wel Koopovereenkomst prevaleren de concept Optieovereenkomst dan wel Koopovereenkomst.
3. Na het verstrijken van de uiterste termijn waarbinnen de Aanbiedingen moeten zijn ingediend wordt de Gegadigde die een Aanbieding heeft ingediend geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van de documenten te hebben ingestemd en kan hij geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Derhalve verwerkt hij met zijn Aanbieding het recht om daarna alsnog te ageren tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden, voor zover daarvan sprake zou zijn in het Verkoopdocument en de bijlagen. De gemeente is dan op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze zijn voor risico van de Gegadigde.

5.6 Samenwerkingsverbanden en beroep op derden

Indien in fase 1 van deze Verkoopprocedure een Combinatie is gevormd (e.e.a. conform de combinatieverklaring) dan gelden de in dit artikel genoemde bepalingen:

1. Het wijzigen van Combinaties na Aanmelding is niet toegestaan. Alleen als er sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals faillissement van één van de Combinanten, kan de Gegadigde schriftelijk een gemotiveerd verzoek tot wijziging van de Combinatie bij de gemeente indienen. De gemeente beoordeelt of er sprake is van een bijzondere omstandigheid en of de bijzondere omstandigheid voldoende aanleiding geeft om wijziging van de Combinatie toe te staan. Hierbij houdt zij in het bijzonder het beginsel van gelijke behandeling en de waarborging van eerlijke concurrentie van alle Gegadigden in ogenschouw;
2. Een Gegadigde kan zich, om te voldoen aan de gestelde eisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers);
3. Indien een Gegadigde zich om te voldoen aan (een deel van) de eisen beroept op de inzet van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden) moet de Gegadigde dat vermelden.

Begrippenlijst

Aanbieding(en)	De door de Gegadigden in te dienen documenten in de huidige fase de Verkoopfase. Op basis van de Definitieve Aanbieding wordt een winnende Gegadigde geselecteerd.
Concept Aanbieding	De door de Gegadigde in te dienen documenten voor aanvang van gespreksronde 2.
Definitieve Aanbieding	De door de Gegadigden in te dienen definitieve documenten in deze fase van de Verkoopprocedure. Op basis van de Definitieve Aanbieding wordt een winnende Gegadigde geselecteerd. Onder een <u>rechtsgeldige</u> Definitieve Aanbieding wordt een Aanbieding verstaan: • die compleet is en voldoet aan de in paragraaf 3.1 van het Verkoopdocument gestelde aanbiedingsvereisten; • die voldoet aan de publiekrechtelijke eisen zoals genoemd in paragraaf 2.3 van dit Verkoopdocument; • waarbij de Uitsluitingsgronden zoals genoemd in het aanbiedingsformulier niet van toepassing zijn.
Combinant	Een partij die deel uit maakt van een samenwerking (Combinatie).
Combinatie	Een samenwerking tussen partijen die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.
Geïnteresseerde(n)	Een natuurlijk persoon, onderneming of samenwerkingsvorm (Combinatie) die in fase 1, de Selectiefase, middels Aanmelding op TenderNed zijn belangstelling voor de deelname aan de Verkoopprocedure kenbaar heeft gemaakt.
Gegadigde(n)	De maximaal vijf geselecteerde Geïnteresseerden, zijnde een natuurlijk persoon, onderneming of samenwerkingsvorm (Combinatie), die op basis van de in het Selectiedocument genoemde criteria deel mogen nemen aan de Verkoopfase.
Inlichtingen 1. Selectiefase 2. Verkoopfase	De documenten, die door de gemeente opgemaakt zijn/worden in de Selectiefase, en Verkoopfase met informatie die dient tot verduidelijking, aanvulling of wijziging van de voor een Aanbieding relevante stukken. In deze documenten neemt de gemeente in ieder geval de vragen op die door de Geïnteresseerden en Gegadigden in het kader van de procedure gesteld worden. De Inlichtingen zijn een integraal en bindend onderdeel van de procesdocumentatie. Eventuele wijzigingen van en aanvullingen op eerdere documenten in de Inlichtingen zijn/worden door Geïnteresseerden en Gegadigden onvoorwaardelijk geaccepteerd. De wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven hetgeen in voorafgaande documenten is beschreven.
Metropoolregio Amsterdam (MRA)	De Metropoolregio Amsterdam, is een bestuurlijk samenwerkingsverband van de provincies Noord-Holland en Flevoland, 32 gemeenten en de Vervoerregio Amsterdam.
het Pand	De Egelantier gehuisvest aan de (Gasthuisvest 47/47a), alsmede de gebouwen gehuisvest aan de Kleine Houtstraat 100B en 126. Gemeente Haarlem, Sectie D, nummer 11162, groot ca. 49 are 64 centiare. De totale grootte van het Pand betreft ca. 7.716 m2 bruto vloeroppervlak

Koopovereenkomst	De overeenkomst waarin de voorwaarden zijn opgenomen met betrekking tot de prestaties die door de winnende Gegadigde worden verricht en waarin afspraken zijn vastgelegd omtrent de juridische overdracht van het Pand. De Koopovereenkomst volgt op de Optieovereenkomst, indien door de winnende Gegadigde voldaan is aan de voorwaarden die in de Optieovereenkomst gesteld zijn.
Optieovereenkomst	De overeenkomst met de winnende Gegadigde, die na Toewijzing wordt gesloten. De overeenkomst kent een looptijd van zes maanden, waarin de winnende Gegadigde de tijd krijgt zijn businesscase en het voorlopig ontwerp voor het Pand verder uit te werken en (intentie)overeenkomsten te sluiten met de cultureel-maatschappelijke instellingen en de eindafnemers/exploitanten/hoofdgebruikers. In de zes maanden wordt ook de Bibob-toets door de gemeente uitgevoerd.
Selectiecriteria	Criteria aan de hand waarvan de gemeente Haarlem uit de Aanmeldingen van Geïnteresseerden, Gegadigden heeft geselecteerd die een uitnodiging voor deelneming aan de Verkoopfase hebben ontvangen.
Selectiedocument	Het door de gemeente Haarlem opgesteld document waarin de procedure en de wijze van selectie van Geïnteresseerden is beschreven. Het Selectiedocument bevat tevens de beschrijving van de documenten die door de Geïnteresseerde zijn ingeleverd voor een geldige Aanmelding.
Selectiefase	De fase waarin Geïnteresseerden zijn uitgenodigd tot het doen van een Aanmelding en waarin vijf Geïnteresseerden zijn geselecteerd voor deelname aan de Verkoopfase
Toewijzing	Het aanwijzen van een winnende Gegadigde op basis van de Toewijzingscriteria zoals beschreven in het Verkoopdocument.
Toewijzingscriteria(um)	De in de paragrafen 3.3 en 3.5 van dit Verkoopdocument beschreven criteria aan de hand waarvan punten worden toegekend aan de Definitieve-Aanbieding. De puntenscores vormen de basis voor het aanwijzen van een winnende Gegadigde.
Uitsluitingsgronden	De dwingende en facultatieve gronden voor uitsluiting van deelneming in de verschillende fasen van deze Verkoopprocedure.
Verkoop van het Pand	De verkoop van de Egelantier De Egelantier (Gasthuisvest 47/47a), de Kleine Houtstraat 100B en 126. Gemeente Haarlem, Sectie D, nummer 11162, groot ca. 49 are 64 centiare. De totale grootte van het Pand betreft ca. 7.716 m2 bruto vloeroppervlak.
Verkoopdocument	Het document waarin ten behoeve van de Verkoopfase de kaders, voorwaarden, procedure en toewijzingsmethodiek voor het indienen van een Aanbieding zijn vermeld.
Verkoopfase	De fase waarin Gegadigden uitgenodigd worden een Aanbieding in te dienen.
Verkoopprocedure	De onderhavige procedure, met als doel het selecteren van een winnende Gegadigde waarmee een Koopovereenkomst wordt gesloten.

Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,
30 september 2019

Dit verkoopdocument is opgesteld door AKRO Consult in opdracht van de gemeente Haarlem.

Onderwerp: Verkoopdocument, verkoopprocedure met voorgaande selectie, fase 2

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

haarlem.nl