

Beoordelingscriteria en rollen



**Voor de verkoop van het oude
gemeentehuis Sint-Michielsgestel**

Colofon

Datum: Maart 2023

Opdrachtgever College van Burgemeester en Wethouders
Opsteller Grondgidsen

Referentie AW-03042023-RO-SMG
Kenmerk 406036

Gemeente Sint-Michielsgestel
Postbus 10.000
5270 GA SINT-MICHIELSGESTEL

gemeente@sint-michielsgestel.nl
www.sint-michielsgestel.nl



Raadhuis, circa 1910

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Doelstelling	5
3. Samenstelling beoordelingscommissie	6
4. Spelregels	7
5. Indieningsvereisten	8
6. Beoordelingsproces	9
7. Rollen	10
8. Beoordelingsmatrixen	11

1. Inleiding

Het Verkochte wordt door de gemeente zelf niet meer actief gebruikt. De afgelopen jaren is het Verkochte tijdelijk verhuurd aan ondermeer Rabobank en Bloemdesign. Tot voor kort werd het Verkochte gebruikt door de kwartiermaker Centrum, van waaruit hij zijn werkzaamheden verrichtte voor de herinrichting van het centrumgebied. Als onderdeel van het centrumplan is besloten om het Verkochte te verkopen, mede om een levendig centrum van Sint-Michielsgestel te creëren.



2. Doelstelling

Het beoordelen van ontvangen biedingen en het opstellen van een weloverwogen advies, gebaseerd op de uitkomst van het beoordelingsproces, voor het college zodat zij een besluit kunnen nemen over de keuze voor een Koper voor de herontwikkeling van de locatie.



3. Samenstelling beoordelingscommissie

De beoordelingscommissie zal bestaan uit 8 leden. Alle leden van de commissie hebben een even zware stem in de beoordeling.

Leden van de beoordelingscommissie:

- 1 Projectleider
- 2 Wethouder Maatschappelijk Vastgoed
- 3 Wethouder Centrumplan
- 4 Lid buurtcommissie
- 5 Stedenbouwkundige gemeente Sint-Michielsgestel
- 6 Beleidsmedewerker Economische Zaken
- 7 Lid van de monumentencommissie
- 8 Lid van het centrum management

Adviseur van de beoordelingscommissie is Grondgidsen.



4. Spelregels

Spelregels leden beoordelingscommissie:

- Iedereen houdt zich aan de gestelde termijnen en levert de beoordelingen op tijd in;
- Van een ieder wordt een positieve houding en inzet verwacht;
- Er mag geen contact worden gezocht met de indiener van een plan;
- Indien een indiener van een plan toenadering zoekt wordt dit direct gemeld aan de projectleider. Deze zal dit melden aan de adviseur van de beoordelingscommissie, Grondgidsen. De adviseur treedt dan in contact met de indiener van het plan en kan, in overleg met de gemeente, maatregelen treffen, waarbij uitsluiting de zwaarste maatregel is;
- Geen enkel lid mag zelf (mede) initiatiefnemer dan wel (mede) indiener van een plan zijn. Blijkt dit wel zo te zijn dan zal het desbetreffende lid het beoordelingsteam per direct dienen te verlaten en zal zijn of haar beoordeling buiten beschouwing worden gelaten;
- Indien een lid genoodzaakt is zijn/haar taak neer te leggen, kan na overleg met de projectleider de taak worden overdragen aan een andere professional uit dezelfde taakgroep, indien de planning dit toelaat;
- Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen waardoor iemand zijn taak niet naar behoren kan uitvoeren, wordt in overleg getreden met de projectleider en wordt naar vervanging van het desbetreffende lid gezocht indien de planning dit toelaat.

5. Indieningsvereisten

Om de plannen op een zo eenduidige wijze te kunnen beoordelen, wordt aan alle gegadigden gevraagd eenzelfde set documenten in te dienen. De set moet uit 3 onderdelen bestaan.

De Bieding wordt beoordeeld door het projectteam dat deze verkoopprocedure heeft voorbereid en staat onder voorzitterschap van de projectleider.

- 1 Bod op de locatie, ingediend op het Biedingsformulier;
- 2 Documenten waarmee de financiële haalbaarheid/solvabiliteit van het plan/de potentiële koper kan worden getoetst;
- 3 Set ten behoeve van kwaliteitstoets bestaande uit:
 - a Schetsontwerp van de bedoelde ontwikkeling;
 - b Een visuele verbeelding van de ontwikkeling in de omgeving;
 - c Toelichting op het schetsontwerp van maximaal 4 A4 waarin Potentiële koper ingaat op:
 - I de haalbaarheid van het plan met een financiële onderbouwing;
 - II de eventueel toegevoegde functie, bij woningen zowel huur- als koopprijs;
 - III de inpassing in de omgeving in overeenstemming met de vereisten in het bestemmingsplan (het groen en de aantallen parkeerplaatsen);
 - IIII een indicatieve planning.
 - d Een 3-tal referenties waaruit valt af te leiden of men affiniteit heeft met binnenstedelijk bouwen met bijzondere locaties en met projectontwikkeling;
 - e Een duurzaamheidsomschrijving van maximaal een halve A4, met daarin in ieder geval opgenomen hoe men denkt energieneutraal te zijn, hoe men klimaatbestendig en rainproof gaat realiseren en een indicatie van toe te passen materialen, energieprestatienorm, duurzame wijze van bouwen.

6. Beoordelingsproces

Het beoordelingsproces bestaat uit een aantal fases. Plannen die een fase niet doorstaan vallen af voor verdere beoordeling.

Fase	Activiteit	Wie
1	Het controleren of de ingediende plannen voldoen aan de indieningsvereisten.	Adviseur
2	Het controleren van de ingediende plannen/partijen op financiële draagkracht en haalbaarheid.	Adviseur
3	Een complete beoordeling, plannen worden gerangschikt van hoog naar laag.	Beoordelingscommissie
4	Pitch van de 3 best scorende plannen.	Beoordelingscommissie met adviseur
5	Advies wordt opgesteld en ter vaststelling aan het college aangeboden.	Projectleider

7. Rollen

Rol adviseur:

- Controleert of de ontvangen Biedingen compleet zijn;
- Controleert of de plannen voldoen aan de indieningsvereisten. Indien plannen hier niet aan voldoen, vallen ze af. Hiervan wordt een verslag gemaakt, onderbouwd met reden voor de afwijzing en aangeboden aan de projectleider van de gemeente;
- Controleert de solvabiliteit/ financiële haalbaarheid. Indien plannen hier niet aan voldoen, vallen ze af. Hiervan wordt een verslag gemaakt, onderbouwd met reden voor de afwijzing en aangeboden aan de projectleider;
- Biedt de plannen die niet voldoen aan de indieningsvereisten aan de projectleider aan.
- Biedt alle plannen die voldoen aan de indieningsvereisten én die na de selectie mogen meedoen aan de toetsing aan de projectleider;
- Berekent het aantal punten van de Bieding.

Rol beoordelingscommissie:

- Toetst de plannen aan de opgestelde toetsingscriteria en vult per getoetst plan de bijbehorende kwaliteitsmatrix in;
- Maakt een eindbeoordeling naar aanleiding van de pitch.

Rol projectleider:

- Ontvangt de verslagen van de adviseur van plannen die zijn afgefallen vanwege het niet voldoen aan de indieningsvereisten en of de solvabiliteit/ financiële haalbaarheid. Neemt deze verslagen op in het eindrapport van de beoordeling;
- Ontvangt de plannen ter selectie van de adviseur en verspreidt deze ter toetsing onder de leden van de beoordelingscommissie;
- Verzamelt de ingevulde kwaliteitsmatrixen van de selectie en stelt een overzicht op;
- Stelt de eindkwaliteit en prijsscore op, door de totaalkwaliteitsscores van de leden van de beoordelingscommissie bij elkaar op te tellen;
- Organiseert de pitch;
- Stelt na de pitch het selectierapport en het advies op voor het college.

8. Beoordelingsmatrixen

De beoordelingscommissie geeft de beoordeling in de vorm van punten voor de onderdelen 1a, 1c, 3 en 4 per plan. Van alle toegekende punten per oordeel wordt een gemiddelde genomen en ingevuld in de beoordelingsmatrix.

De adviseur geeft advies en kent punten toe betreffende de businesscase onder 1.b. en 2.

	Beoordelingscommissie	Toegekend aantal punten
Slecht	4	0
Onvoldoende	5	2
Voldoende	6	4
Ruim voldoende	7	6
Goed	8	8
Zeer goed	9	10

8.1 Beoordeling kwaliteit

Aan elk onderdeel van de beoordelingsmatrix kan maximaal 10 punten worden toegekend. Deze punten worden vermenigvuldigd met de wegingsfactor dat aan het desbetreffende onderdeel is toegekend. Dit leidt tot een score per onderdeel.

Voorbeeld:

De beoordelingscommissie heeft voor een plan aan dit onderdeel 1a een gemiddelde cijfer 7 gegeven. Aan het cijfer 7 wordt een puntenaantal toegekend van 6 punten. Voor onderdeel 1a van de beoordelingsmatrix geldt een wegingsfactor van 2. De score op onderdeel 1a wordt bepaald door het puntenaantal van 6 te vermenigvuldigen met de wegingsfactor 2. De score op dit onderdeel is dus 12 ($6 \times 2 = 12$).

Beoordelingsmatrixen

Onderdeel	Weging	Toekenning punten	Score
1 Schetsplan en business case			
a Ontwikkelconcept • creativiteit • kracht van het concept / passen in het centrum • vergoten van levendigheid van het centrum • allure / beeldbepalend • kwaliteit • behoud van monumentale uitstraling	2		
b Businesscase • realistische uitgangspunten en parameters • levensvatbare exploitatie	2		
c Behouden en openbaar houden van de voormalige raadzaal.	1		
2 Planning			
Realistische planning • inzicht en duidelijkheid fasering • realiteitszin van de fasering	1		
3 Duurzaamheid			
• Energieneutraal • Klimaat bestendig • Rainproof	1		
4 Referenties			
• Affiniteit met ontwikkeling • Affiniteit met binnen stedelijk bouwen • Affiniteit met bijzondere locaties	0,5		
Totale score			

Beoordelingsmatrixen

8.2 Beoordeling prijs

Prijs	Weging	Toekenning punten	Score
Bieding is hoger dan het drempelbedrag van € 900.000. De bieding lager dan het drempelbedrag ontvangt geen punten.	2,5		

De hoogste bieding ontvangt 100 % van de punten. De tweede en derde bieding worden berekend op basis van de onderstaande formule:

Bieding van betreffende partij	950.000
----- x 2,5 = aantal punten	dus: ----- x 2,5 = 2,4
Hoogste bieding	995.000



Gemeente Sint-Michielsgestel
Postbus 10.000
5270 GA Sint-Michielsgestel

gemeente@sint-michielsgestel.nl
www.sint-michielsgestel.nl



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte