

Verkoopleidraad



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

www.sint-michielsgestel.nl

St-M 
Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

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

Lijst met definities	4
1 Algemene informatie	6
2 Overige Verkoopdocumenten	7
3 Het verkochte	8
4 Verkoper	9
5 Aanleiding tot de Verkoop	10
6 Brede openbare bekendmaking, openbare publicatie	11
7 Verkoopproces verloopt via TenderNed	12
8 Waaruit bestaat uw Bieding?	13
8.1 Biedingsformulier	13
8.2 Financiële bewijsmiddelen	14
8.3 Set ten behoeve van kwaliteitstoets	15
9 Beoordelingscriteria	16
10 Uitsluitingsgronden	17
10.1 Inleiding	17
10.2 Uitsluitingsgronden inzake deelneming aan een criminele organisatie, omkoping, fraude, witwassen van geld	17
10.3 Uitsluitingsgrond inzake faillissement/surseance van betaling	18
10.4 Uitsluitingsgrond inzake betaling belastingen en sociale premies	18
10.5 Uitsluitingsgrond inzake betalingsonmacht	18
11 Aanleveren bewijsmiddelen	19
12 Borgstelling	20
13 Planning	21
14 Toelichting op de planning	23
14.1 Inleiding	23
14.2 Kijkdag	23
14.3 Vragen stellen	23
14.4 Indienen van Bieding	24
14.5 Beoordelen van Bieding	25
14.6 Pitch	26
14.7 Voorlopige gunning	26
14.8 Versturen voorlopige gunningsbrief en afwijzingsbrieven	26
14.9 Indienen bewijsmiddelen	27
14.10 Bezwaartermijn	27
14.11 Definitieve gunning	28
14.12 Eigendomsoverdracht	28
15 Overige voorwaarden	29
Overzicht bijlagen bij deze Verkoopleidraad	32

Lijst met definities

In deze Verkoopleidraad staan diverse begrippen die met een hoofdletter beginnen. De betekenis van deze begrippen wordt in onderstaande lijst met definities weergegeven.

- **Aankondiging van de opdracht:** de formele aankondiging van verkoop van het voormalige gemeentehuis Sint-Michielsgestel op TenderNed (www.tenderned.nl).
- **Antwoordnota:** het document met geanonimiseerd vragen en antwoorden over de Verkoopdocumenten en Verkoopinformatie zoals gesteld door geïnteresseerden in deze verkoopprocedure.
- **Bidbook:** apart document, inclusief bijlagen, dat bestaande informatie, (rand)voorwaarden en kaartjes bevat voor de planologische ruimtelijke mogelijkheden en belemmeringen. Potentiële koper kan zo inschatten wat hij koopt en wat (potentiële) ontwikkelmogelijkheden zijn.
- **Bieding:** de inschrijving die Potentiële koper indient en die bestaat uit een Biedingsformulier, de bewijsmiddelen inzake solvabiliteit en het set ten behoeve van kwaliteitstoets.
- **Biedingsformulier:** het door een Potentiële koper digitaal via de projectwebsite in te dienen volledig ingevulde en ondertekende formulier waarin Potentiële koper ook haar onherroepelijk en onvoorwaardelijk financiële bod doet. Het Biedingsformulier is als bijlage bij deze Verkoopleidraad opgenomen.
- **Conceptovereenkomst:** conceptversie van de koopovereenkomst, inclusief bijlagen, die de bepalingen bevat waaronder de koop wordt gesloten. De concept koopovereenkomst is als bijlage bij deze Verkoopleidraad opgenomen.
- **Koopprijs:** het financieel bod dat Potentiële koper uitbrengt op hetgeen dat wordt verkocht zoals aangegeven op het Biedingsformulier. Deze Koopprijs is exclusief alle kosten die samenhangen met koop, eigendomsoverdracht, waarom de overdrachtsbelasting, btw en notariskosten.
- **Koper:** de Potentiële koper aan wie verkocht en/of definitief gegund is.

Lijst met definities

- **Notaris:** Dielissen en Altena Notarissen, Kerkwijk 13, 5258KA Berlicum, info@da-notarissen.nl, 073 – 503 2255
- **Partijen:** Verkoper en Koper.
- **Potentiële koper:** de partij die zich heeft aangemeld bij de projectwebsite en een Bieding heeft uitgebracht.
- **Verkochte:** de onroerende zaak met bijhorende opstallen en ondergrond, zoals weergegeven.
- **Verkoper:** publiekrechtelijk rechtspersoon gemeente Sint-Michielsgestel, gevestigd te Meanderplein 1, 5271 GC Sint-Michielsgestel en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17237737.
- **Verkoopdocumenten:** het geheel van schriftelijke informatie, gegevens, bijlagen, kaarten, foto's zoals samengesteld door Verkoper en dat digitaal beschikbaar is gesteld via de projectwebsite en ook al die informatie in aanvulling op of, ter correctie op de oorspronkelijke informatie. Deze informatie kan Potentiële koper gebruiken om zijn Bieding op te baseren. De Verkoopdocumenten bestaan uit: deze Verkoopleidraad met bijbehorende bijlagen, het Bidbook met bijbehorende bijlagen, Beoordelingscriteria en selectie, een Conceptovereenkomst met bijbehorende bijlagen en de Antwoordnota.
- **Verkoopinformatie:** Verkoopdocumenten inclusief informatie die verkregen is via de kijkdag, en informatie die openbaar al dan niet digitaal elders te raadplegen is.
- **Verkoopleidraad:** het document dat processuele en procedurele informatie bevat over de verkoop van het voormalige gemeentehuis Sint-Michielsgestel.
- **Voorlopige gunning:** de brief waarin wordt vermeld aan welke inschrijver de Verkoper het Verkochte voorlopig wil gunnen.
- **Voorlopige koper:** de Potentiële koper die een voorlopige gunningsbeslissing heeft ontvangen.

1. Algemene informatie

Deze Verkoopleidraad bevat processuele en procedurele informatie met betrekking tot de voorgenomen verkoop van het gemeentehuis Sint-Michielsgestel. U heeft deze informatie nodig voor het uitbrengen van een Bieding:

- wat wordt verkocht en door wie;
- het verkoopproces met de daarbij horende spelregels;
- voorwaarden en uitleg waaruit de Bieding moet bestaan;
- op welke wijze u de Bieding moet indienen;
- hoe een Bieding wordt beoordeeld.

Bij deze Verkoopleidraad zijn drie bijlagen opgenomen. Deze bijlagen heeft u nodig om de Bieding digitaal in te kunnen dienen, of daar vragen over te stellen, te weten:

- Biedingsformulier (V1);
- Formulier om vragen te stellen (V2);
- Bankgarantie / Borgstelling (V3).



2. Overige verkoopdocumenten

Naast deze Verkoopleidraad bestaan de Verkoopdocumenten uit:

- Bidbook verkoop voormalige gemeentehuis Sint-Michielsgestel, met de daarbij behorende bijlagen;
- Concept koopovereenkomst met de daarbij behorende bijlagen;
- Antwoordnota.



3. Het verkochte

De gebouwen met erf, ondergrond en verder toebehoren die zijn gelegen aan de Petrus Dondersplein 1 te Sint-Michielsgestel, kadastraal bekend: Sint-Michielsgestel, sectie C, nummer 4840, totale oppervlakte ongeveer 617 m². Dit betreft een voorlopige grens en oppervlakte.

Een nadere en uitgebreidere beschrijving van het Verkochte treft u aan in hoofdstuk 3 van het Bidbook.



4. Verkoper

Verkoper is de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Sint Michelsgestel, gevestigd te Meanderplein 1, 5271 GC Sint-Michielsgestel.

Voor meer informatie over de gemeente Sint-Michielsgestel zie:

www.sint-michielsgestel.nl

5. Aanleiding tot verkoop

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. In dit kader heeft de gemeenteraad in haar vergadering van 21 oktober 2021 besloten om het voormalige gemeentehuis af te stoten.

Aan dit besluit ligt ten grondslag dat met een nieuwe functie voor het pand een nieuwe waardevolle bestemming aan het centrum wordt toegevoegd die de levendigheid van het gebied bevordert. Nu het pand zijn publiekrechtelijke invulling heeft verloren, is het niet langer een kerntaak van de gemeente om het pand in eigendom te houden en te beheren.

6. Brede openbare bekendmaking, openbare publicatie

Verkoper heeft gekozen voor een verkoopprocedure met brede bekendmaking op de volgende wijze:

- Een openbare vooraankondiging van deze verkoopprocedure vanaf TenderNed.
- Een korte advertentietekst op de eigen website van Verkoper (<https://www.sint-michielsgestel.nl/verkoop-oude-gemeentehuis>).
- Advertentie in weekblad De Brug.
- Aankondiging op de sociale mediakanalen van de gemeente, te weten: Facebook en Instagram.
- Een openbare verkoop procedure die op een centraal punt wordt aangekondigd via een aankondiging van opdracht, te weten: TenderNed. Na registratie heeft u toegang tot alle Verkoopdocumenten.

7. Verkoopproces verloopt via TenderNed

Op maandag 3 april 2023 heeft Verkoper via het elektronisch platform een aankondiging van opdracht gestuurd naar TenderNed. In de Aankondiging van opdracht op TenderNed is een link opgenomen waar u de Verkoopdocumenten kunt vinden. U dient zich eerst in TenderNed aan te melden alvorens u toegang kunt krijgen tot de documenten.

Als u vragen heeft over de werking van TenderNed of technische problemen ervaart (bijvoorbeeld u bent niet in staat om in te loggen of uw Bieding in te dienen), kan contact worden opgenomen met de helpdesk van de gemeente Sint-Michielsgestel:

- Telefoon: 0411-655 817
- E-mail: p.kremers@mijngemeentedichtbij.nl

Let op: u dient in de aanbestedingstool TenderNed de e-mailnotificatie aan te zetten om notificaties van nieuwe berichten te ontvangen via e-mail. U bent er zelf verantwoordelijk voor dat deze e-mailnotificaties worden toegelaten door e-mailbeveiliging (firewall, spamfilters).

De gehele verkoopprocedure verloopt via TenderNed. Dat betekent dat u hier niet alleen de Verkoopdocumenten terug kunt vinden, maar dat u ook de vragen voor de Antwoordnota digitaal moet indienen via TenderNed. De Antwoordnota kunt u na de notificatie zelf downloaden op de aangekondigde datum in de planning. Uw Bieding dient u ook digitaal in via TenderNed.

8. Waaruit bestaat uw bieding?

Uw Bieding bestaat uit de volgende onderdelen die digitaal uiterlijk 17 mei 2023, 12.00 uur via TenderNed moeten zijn ingediend:

- 1 het ingevulde en rechtsgeldige ondertekende Biedingsformulier;
- 2 documenten waarmee de financiële haalbaarheid/solvabiliteit van het plan/gelegde kan worden getoetst;
 - **per** rechtspersoon of eenmanszaak: recent uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel van maximaal één maand oud ten opzichte van de datum Bieding en/of;
 - **per** natuurlijk persoon: uittreksel uit de basisregistratie personen (BRP) van uw gemeente van maximaal één maand oud ten opzichte van de datum Bieding.
- 3 Set ten behoeve van kwaliteitstoets

De verschillende onderdelen worden hieronder nader toegelicht.

8.1 Biedingsformulier

Het Biedingsformulier (bijlage V1) bij deze Verkoopleidraad bestaat uit diverse onderdelen. U vult het Biedingsformulier volledig in, rekening houdend met de verstrekte instructies. Als het invullen van dit formulier niet of onvoldoende duidelijk is, dient u hierover vragen te stellen ten behoeve van de Antwoordnota.

PER RECHTSPERSOON OF EENMANSZAAK

U zorgt ervoor dat het formulier rechtsgeldig ondertekend wordt door een vertegenwoordigingsbevoegd persoon of personen van de onderneming. De vertegenwoordigingsbevoegdheid moet blijken uit het uittreksel van het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.

PER NATUURLIJK PERSOON

Als er sprake is van een natuurlijk persoon/particulier, dan moet de Verkoper de vertegenwoordigingsbevoegdheid kunnen controleren aan de hand van een uittreksel uit de basisregistratie personen (BRP) van uw gemeente.

Waaruit bestaat uw bieding?

8.2 Financiële bewijsmiddelen

U dient minimaal de benodigde financiële middelen te hebben of deze te kunnen verkrijgen om het Verkochte te kunnen aankopen en te ontwikkelen naar de nieuwe bestemming. U dient daarom bij uw Bieding bewijsmiddelen toe te voegen waaruit de Verkoper kan afleiden dat:

- u over de financiële middelen beschikt om de Koopprijs die u in het Biedingsformulier (bijlage V1) heeft ingevuld, kunt betalen;
- u over de financiële middelen beschikt om de ontwikkeling te financieren of hiervoor een financiering verkrijgt;
- u zowel de koop als de eventuele ontwikkelingen van het Verkochte met rechtmatig verkregen vermogen financiert.

Als bewijsmiddel dat u over de financiële middelen beschikt om de Koopprijs te kunnen betalen en dat de financiering plaatsvindt met rechtmatig verkregen vermogen, levert u het volgende aan:

PER RECHTSPERSOON OF EENMANSZAAK

Een jaarrekening over het laatste afgesloten boekjaar, niet ouder dan 2021, voorzien van een goedkeurende accountantsverklaring. De goedkeurende accountantsverklaring mag geen zogenaamde continuïteitsparagraaf bevatten. Dat wil zeggen dat er geen toelichtende paragraaf aanwezig mag zijn wegens ernstige onzekerheid over de continuïteit van de Potentiële koper/koper.

Een verklaring van uw bank (en) of andere Partijen die financiering verstrekken dat zowel de financiering van het gekochte als de eventuele ontwikkeling van het gekochte mogelijk is en met rechtmatig verkregen vermogen plaatsvindt.

PER NATUURLIJK PERSOON

Een verklaring van uw bank(en) of andere Partijen die financiering verstrekken dat zowel de financiering van het gekochte als de financiering van de eventuele ontwikkeling van het gekochte mogelijk is en met rechtmatig verkregen vermogen plaatsvindt.

De naam van Potentiële koper dient duidelijk zichtbaar te zijn in de overlegde documenten.

Waaruit bestaat uw bieding?

8.3 Set ten behoeve van de kwaliteitstoets

Set ten behoeve van kwaliteitstoets bestaande uit:

- 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);
 - IV 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.

9. Beoordelingscriteria

Met de ambitie van de gemeente om met de verkoop van het Verkochte een toekomstbestendig marktinitiatief aan te trekken dat de levendigheid van het centrum vergroot, is de prijs niet exclusief leidend bij de selectie van een geschikte marktpartij/initiatief. Er zal met name gekeken worden naar de combinatie van de kwaliteit van het plan, toekomstbestendigheid hiervan en de koopsom die de Potentiële koper hieraan verbindt.

De beoordelingscriteria, het proces en rolverdeling worden verder toegelicht in het document beoordelingscriteria en rollen.

10. Uitsluitingsgronden

10.1 Inleiding

Verkoper wenst alleen zaken te doen met (een) integere Koper(s). Als een of meerdere van de uitsluitingsgronden op Potentiële koper van toepassing blijken te zijn, wordt de Bieding terzijde gelegd en uitgesloten van verdere deelname aan deze verkoopprocedure. De gemeente behoudt zich ook het recht voor om (Potentiële) Koper te screenen op integriteit op basis van de regelgeving zoals vastgelegd in de Wet Bibob (gewijzigd 1 oktober 2022). De wet Bibob moet voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten ondersteunt door contracten aan te gaan met partijen die misbruikt worden voor illegale praktijken.

Verkoper zal het voldoen van Potentiële koper aan de uitsluitingsgronden op drie momenten toetsen:

- bij het indienen van de Bieding;
- bij definitieve gunning (moment van ondertekening van de Koopovereenkomst);
- bij juridische levering (het passeren van de Notariële akte).

10.2 Uitsluitingsgronden inzake deelneming aan een criminele organisatie, omkoping, fraude, witwassen van geld

Potentiële koper, een moederverenootschap of een dochterverenootschap (als bedoeld in de artikelen 2:24a en 2:24b BW) van Potentiële koper, en ook hun aandeelhouders, bestuurders en commissarissen zijn:

- niet bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak veroordeeld voor een delict dat de beroepsmoraliteit van de betreffende onderneming(en) raakt en;
- zijn in ieder geval niet bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak veroordeeld om één of meer van de volgende redenen:
 - a** deelneming aan een criminele organisatie;
 - b** omkoping;
 - c** fraude;
 - d** witwassen van gelden.

Uitsluitingsgronden

10.3 Uitsluitingsgrond inzake faillissement/ surseance van betaling

Potentiële koper verkeert niet in één van de volgende omstandigheden:

- faillissement is aangevraagd of uitgesproken;
- surseance van betaling is aangevraagd of verleend;
- WSNP-verklaring (Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen) is aangevraagd of verleend;
- bewindvoering natuurlijke personen is aangevraagd of uitgesproken.

10.4 Uitsluitingsgrond inzake betaling belastingen en sociale premies

Door het ondertekenen en indienen van het Biedingsformulier verklaart Potentiële koper dat hij aan al zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van betaling van verschuldigde belastingen en sociale premies voorafgaand aan deze verkoopprocedure en hieraan zal blijven voldoen gedurende de gehele verkoopprocedure. Dit wil zeggen: bij het indienen van de Bieding, bij definitieve gunning (moment van ondertekenen van de Koopovereenkomst) en bij de juridische levering (passeren van de notariële akte).

10.5 Uitsluitingsgrond inzake betalingsonmacht

Als Potentiële koper financieel niet in staat is om een Koopsom en bijkomende kosten te voldoen, spreekt men ook wel van betalingsonmacht. De melding betalingsonmacht dient 'onverwijld' gedaan te worden zodra is gebleken dat betaling niet mogelijk is. Deze meldingsplicht berust bij het bestuur van de rechtspersoon/ eenmanszaak of natuurlijk persoon.

Door het indienen en ondertekenen van dit Biedingsformulier verklaart Potentiële koper dat de uitsluitingsgronden zoals genoemd in bovenstaande paragrafen, niet van toepassing zijn gedurende deze gehele verkoopprocedure. Dat wil zeggen: bij het indienen van de Bieding, bij definitieve gunning (moment van ondertekenen van de koopovereenkomst) en bij de juridische levering (passeren van de notariële akte).

11. Aanleveren bewijsmiddelen

Zodat Verkoper kan vaststellen dat het Biedingsformulier juist is ingevuld, levert **uitsluitend de Potentiële koper** uiterlijk 3 oktober 2023 via TenderNed de volgende informatie/documenten als bewijsmiddel in.

PER RECHTSPERSOON OF EENMANSZAAK

Een recente verklaring omtrent gedrag die maximaal drie maanden oud is ten opzichte van de datum van indiening van de Bieding.

Een recente Akte Non-failliet van de rechtbank. Als de onderneming een rechtspersoon is, dan moet de akte worden aangevraagd bij de rechtbank van het arrondissement waar de rechtspersoon statutair is gevestigd. Indien sprake is van een eenmanszaak moet de akte voor aangevraagd bij de rechtbank van het arrondissement waar de gemeente onder valt waar de ondernemer staat ingeschreven. De Akte Non-failliet mag maximaal drie maanden oud zijn op de datum van indiening van de Bieding.

Een recente verklaring van de belastingdienst van maximaal drie maanden oud op de datum van indiening van de Bieding dat aan de betaling van verschuldigde belastingen en sociale premies is voldaan (verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen). Is sprake van een rechtspersoon dan dient het RSIN-nummer ingevuld worden. Is sprake van een eenmanszaak dan dient het BSN-nummer ingevuld te worden.

PER NATUURLIJK PERSOON

Recente verklaring omtrent gedrag die maximaal drie maanden oud is ten opzichte van de datum van indiening van de Bieding.

Een recente verklaring van de belastingdienst van maximaal drie maanden oud ten opzichte van de datum van indiening van de Bieding dat aan de betaling van verschuldigde belastingen en sociale premies is voldaan (verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen). U vult in dit geval alleen het BSN-nummer in.

Aanleveren bewijsmiddelen

Let op: u dient ervoor te zorgen dat u de gevraagde bewijsmiddelen op verzoek tijdig kunt overleggen. Verkoper raadt daarom aan, direct na ontvangst van de voorlopige gunning, deze documenten aan te vragen zodat hij ze op tijd kunt aanleveren. De aanvraag kan namelijk enige tijd in beslag nemen.

Als mocht blijken dat het toch niet lukt om de bewijsmiddelen op tijd aan te leveren, dan meldt u dat bij de contactpersoon van deze verkoop via email (let op de ontvangstbevestiging!). Lever dan uiterlijk 26 september 2023 een bewijs in van een instantie dat u het/de betreffende bewijsmiddel(en) heeft aangevraagd en geef aan wanneer u het/de bewijsmiddel(en) wel in kunt leveren. Als hiervan sprake is, zal Verkoper de definitieve gunnings- en afwijzingsbrief later verzenden.

12. Borgstelling

Binnen twee weken na de Voorlopige gunning verlangt Verkoper van de Voorlopige koper een zekerheidsstelling door middel van een bankgarantie van een in één der lidstaten van de EU gevestigde en te goeder naam bekendstaande bank/financiële instelling dan wel een waarborgsom ter waarde van 10% van de Koopprijs kosten koper. Dit om te waarborgen dat de Voorlopige koper zijn betalingsverplichtingen daadwerkelijk nakomt nadat de definitieve gunning heeft plaatsgevonden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van het formulier bankgarantie borgstelling (bijlage V3).

De bankgarantie wordt pas effectief na definitieve gunning (na ondertekening van de koopovereenkomst door Partijen) en vervalt één week na de juridische levering van het Verkochte én Koper volledig aan zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst heeft voldaan.

Definitieve gunning vindt naar verwachting plaats tussen 5 en 10 oktober 2023.

De eigendomsoverdracht vindt plaats uiterlijk 4e kwartaal 2023 of zoveel eerder als Partijen met elkaar zijn overeengekomen.

De waarborgsom dient binnen twee weken na Voorlopige gunning te worden gestort op de derdenrekening van de Notaris.

De gemeente aanvaardt **geen** concerngarantie als zekerheidsstelling.

13. Planning

	Vooraankondiging verkoopprocedure op TenderNed	3 april 2023
	Start verkoopprocedure door plaatsing op TenderNed, plaatselijke media en gemeentewebsite	7 april 2023
	Aanmelding voor kijkdag door middel van een bericht op TenderNed	24 april 2023, 12.00 uur
13.2	Kijkdag (<i>inlichtingen bijeenkomst inschrijffase</i>)	28 april 2023
13.3	Vragen stellen (<i>ontvangst van vragen voor inschrijvingen</i>)	3 mei 2023, 12.00 uur
	Publicatie Antwoordnota (<i>nota van inlichtingen</i>)	10 mei 2023
13.4	Indiening Bieding (<i>ontvangst van inschrijvingen, openen van kluis met inschrijvingen</i>)	17 mei 2023, 12.00 uur
13.5	Beoordeling Bieding	22 juni 2023
	Uitnodiging Pitch verstuurd	29 juni 2023
13.6	Pitch 3 Partijen	28 augustus 2023
	Beoordelingsvergadering	30 augustus 2023
13.7	Collegebesluit voorlopige gunning	12 september 2023
13.8	Verzending voorlopige gunning en afwijzing (<i>versturen gunningsbeslissing</i>)	19 september 2023
13.9	Indienen bewijsmiddelen door Voorlopige koper	3 oktober 2023
13.10	Bezwaartermijn	20 september – 9 oktober 2023
	Indienen borgstelling (14 dgn na voorlopige gunning)	3 oktober 2023
13.11	Verzending definitieve gunning en afwijzing	10 oktober 2023
	Koopovereenkomst definitief maken/ ondertekenen	24 oktober 2023
	Notariële akte op laten maken	14 november 2023
13.12	Eigendomsoverdracht	21 november 2023

Als er afwijkingen in de planning ontstaan, dan zal Verkoper daar via TenderNed over informeren. Aan deze planning kan Potentiële koper geen rechten ontleen.

Cursief gedrukt betreffen de gebruikte termen op TenderNed.

14. Toelichting op de planning

14.1 Inleiding

Om het hele proces helder en transparant te houden en duidelijk en tijdig te kunnen communiceren, is een planning gemaakt zoals opgenomen in Hoofdstuk 13. Verkoper licht enkele items graag nader toe.

14.2 Kijkdag

U kunt het Verkochte bezichtigen tijdens de kijkdag. Bij het bepalen van deze kijkdag is rekening gehouden met Koningsdag. Als u van deze kijkdag gebruik wilt maken, meldt u zich aan op de wijze die wordt aangegeven in het planningsoverzicht. Verkoper bevestigt uw aanmelding via het opgegeven e-mailadres met vermelding van het ontmoetingspunt, de namen van de rondleiders, de datum en het tijdstip. Het is toegestaan om foto's en aantekeningen te maken.

Let op: vragen kunt u enkel stellen door deze via het formulier om vragen te stellen (V2) voor de Antwoordnota in te dienen, het is niet toegestaan vragen te stellen tijdens de rondleiding. Zie ook 14.3.

14.3 Vragen stellen

U kunt uw vragen over alle Verkoopinformatie en de kijkdag uitsluitend schriftelijk stellen met behulp van het formulier om vragen te stellen voor de Antwoordnota zoals in het planningsoverzicht onder hoofdstuk 13 is aangegeven. Het kan dan gaan om inhoudelijke vragen, maar ook over onduidelijkheden of tegenstrijdigheden. Indien informatie onduidelijk blijkt te zijn of tegenstrijdig is, en er geen vragen over zijn gesteld, is de interpretatie van de Verkoper leidend.

Het is niet toegestaan medewerkers van Verkoper en/of door Verkoper ingehuurd derden voor (inhoudelijke) vragen te benaderen. Indien Verkoper merkt dat haar medewerker(s), leden van het college van Burgemeester en Wethouders, raadsleden of extern ingehuurd worden benaderd door Potentiële koper(s), medewerkers van Potentiële kopers of anderszins aan Potentiële koper gerelateerde personen, kan Verkoper besluiten om de Potentiële koper(s) uit te sluiten van verdere deelname aan de verkoopprocedure.

Toelichting op de planning

Vragen moeten digitaal gesteld worden via het formulier om vragen te stellen. Dit formulier wordt via TenderNed ingediend. Dient u vragen in op een andere wijze, dan worden deze niet in behandeling genomen door Verkoper. Vragen die na de deadline worden ingediend, hoeven niet door Verkoper beantwoord te worden.

Bij het indienen van vragen bent u verplicht om, indien mogelijk, te verwijzen naar het paginanummer, paragraaf, nummer et cetera onder vermelding van het betreffende Verkoopdocument.

Alle gestelde vragen worden geanonimiseerd beantwoord en gepubliceerd in de Antwoordnota die via TenderNed op de aangegeven datum in het planningsoverzicht wordt gepubliceerd. Potentiële kopers dienen de Antwoordnota te downloaden via TenderNed.

De Antwoordnota maakt integraal onderdeel uit van de Verkoopdocumenten en koopovereenkomst. Als door het beantwoorden van vragen in de Verkoopdocumenten wijzigingen en aanvullingen plaatsvinden, worden deze door Potentiële koper onvoorwaardelijk aanvaard.

14.4 Indienen van de Bieding

Biedingen dienen op basis van de Verkoopdocumenten/Verkoopinformatie in een gangbaar formaat (Word, PDF, Excel) digitaal te worden ingediend via TenderNed voor de in het planningsoverzicht genoemde datum en tijd. Biedingen dienen in de Nederlandse taal te worden ingediend.

Biedingen worden niet door Verkoper in behandeling genomen en uitgesloten van verdere deelname aan deze verkoopprocedure indien:

- ze niet rechtsgeldig zijn ondertekend;
- ze te laat zijn ingediend, dat wil zeggen na de deadline zoals genoemd in het planningsoverzicht;
- ze onvolledig zijn, dat wil zeggen dat niet alle gevraagde informatie die verstrekt en ingediend moet worden, op het moment van het openen van de informatie aanwezig is;
- waarvan bij beoordeling blijkt dat de Bieding niet aan de gestelde eisen zoals genoemd in de Verkoopdocumenten/verkoop informatie voldoet;
- die op verkeerde wijze zijn ingediend (bijvoorbeeld via e-mail);
- de standaard formulieren inhoudelijk zijn aangepast.

Toelichting op de planning

14.5 Beoordelen van de Bieding

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

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.

- 1 Bod op de locatie, ingediend op het Biedingsformulier;
- 2 Documenten waarmee de financiële haalbaarheid/solvabiliteit van het plan/de gegadigde 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;
 - 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);
 - IV een indicatieve planning en grove fasering.
 - 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.

Van de Biedingen die via TenderNed zijn ontvangen, wordt eerst vastgesteld of deze volledig zijn. Onvolledige Biedingen worden terzijde gelegd en uitgesloten van verdere deelname aan deze Verkoopprocedure.

Vervolgens worden het Biedingsformulier en de financiële bewijsmiddelen inhoudelijk gecontroleerd. Met andere woorden: er wordt getoetst of de documenten voldoen aan de eisen die Verkoper heeft opgelegd. Als dit niet het geval is, vraagt Verkoper aan Potentiële koper om een aanvullende toelichting alvorens de Bieding terzijde wordt gelegd. Deze aanvullende toelichting heeft niet tot doel om de Bieding inhoudelijk te wijzigen dan wel dat de Potentiële koper eventuele ontbrekende stukken alsnog kan aanleveren.

Toelichting op de planning

Deze aanvulling dient Potentiële koper uiterlijk binnen 5 werkdagen aan te leveren. Als de aanvullende toelichting antwoord op de vragen van Verkoper geeft en de aanvullende toelichting geeft geen inhoudelijke wijziging van de Bieding, dan zal de Bieding in behandeling genomen worden en niet terzijde gelegd. Vervolgens wordt een rangorde bepaald naar hoogte van het aantal behaalde punten.

Het Verkochte wordt in principe (voorlopig) gegund aan de Potentiële koper die de hoogste aantal punten heeft behaald bij de beoordeling op basis van de beoordelingscriteria. Indien twee of meer Potentiële kopers exact hetzelfde aantal punten heeft behaald, dan vindt loting plaats in de aanwezigheid van een notaris.

14.6 Pitch

De Partijen waarvan de Bieding hoort bij de top drie krijgen een uitnodiging om een pitch te houden over hun plan. Tijdens de pitch krijgen zij de gelegenheid om aan de beoordelingscommissie hun plan toe te lichten en vragen van de commissie te beantwoorden:

- Presentatie 1 kwartier;
- Vragenronde 1 kwartier.

De commissieleden mogen na de pitch hun beoordeling herzien. De projectleider stelt na de pitch de eindbeoordeling en het advies voor het college op.

14.7 Voorlopige gunning

Het college van Burgemeester en Wethouders neemt een besluit over aan wie verkocht en gegund gaat worden. Daarna worden de voorlopige gunningsbrief en de afwijzingsbrieven verzonden aan alle Potentiële kopers. Aan deze Voorlopige gunning kan de Voorlopige koper geen enkel recht ontlenen. Met de voorlopige gunning komt geen aanvaarding van de Bieding tot stand door Verkoper zoals bedoeld in artikel 6: 217 lid 1 BW.

14.8 Versturen Voorlopige gunningsbrief en afwijzingsbrieven

In de voorlopige gunningsbrief en de afwijzingsbrieven zal Verkoper een (anonieme) lijst opnemen van Partijen die een Bieding hebben uitgebracht onder vermelding van het nummer in rangorde en de uitgebrachte Bieding. Verkoper beschouwt de Bieding niet als bedrijfsvertrouwelijke informatie.

Toelichting op de planning

14.9 Indienen bewijsmiddelen

In de voorlopige gunningsbrief wordt de Voorlopige koper gevraagd om bewijsmiddelen, zoals gevraagd in Hoofdstuk 11, aan te leveren via TenderNed uiterlijk 3 oktober 2023. Als mocht blijken dat het niet lukt om de bewijsmiddelen op tijd aan te leveren, dan kan de Voorlopige koper in hoofdstuk 11 lezen onder 'let op' hoe hij moet handelen.

Als de bewijsmiddelen niet of niet volledig of niet juist zijn ingediend, dan wordt de Bieding van de Voorlopige koper alsnog terzijde gelegd en wordt de Bieding van de Potentiële koper die als tweede is geëindigd, beoordeeld zoals hiervoor is beschreven. In dat geval wordt de oorspronkelijke voorlopige gunningsbrief ingetrokken, zullen het College en de raad opnieuw een besluit nemen en wordt er een nieuwe voorlopige gunningsbrief en afwijzingsbrieven verzonden met de nieuwe bezwaartermijn.

14.10 Bezwaartermijn

Potentiële kopers die een voorlopige afwijzingsbrief hebben ontvangen worden in de gelegenheid gesteld om bezwaar in te dienen. Dat kan door binnen 20 dagen na het versturen van de brief een kort geding aanhangig maken bij de Rechtbank Oost Brabant, Locatie 's-Hertogenbosch.

Deze termijn is een vervaltermijn. Dat wil zeggen dat als een Potentiële koper niet binnen de gestelde termijn in het planningsoverzicht een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de betreffende Potentiële koper geen bezwaar meer kan maken tegen de voorlopige gunning en de Verkoopprocedure.

In het belang van een goede en snelle voortgang dient Verkoper, bij het aanhangig maken van een kort geding geïnformeerd te worden via TenderNed. Gelijktijdig onder overlegging van een kopie dagvaarding.

Als een kort geding wordt aangespannen, zal Verkoper alle Potentiële kopers hiervan zo spoedig mogelijk informeren zodat zij kunnen interveniëren, indien zij dit wensen. Verkoper zal niet eerder de beoogde koopovereenkomst sluiten, dan nadat de voorzieningenrechter in het kortgeding vonnis heeft gewezen en de zaak niet aanhangig is gemaakt in een bodemprocedure.

Toelichting op de planning

14.11 Definitieve gunning

Wat verkocht wordt, is pas definitief gegund als:

- alle bewijsmiddelen juist, tijdig en volledig zijn ingeleverd;
- er geen juridische belemmeringen (meer) zijn;
- de Voorlopige koper een definitieve gunningsbrief heeft ontvangen.

Zo lang niet aan bovenstaande aspecten is voldaan, bestaat er voor Verkoper geen enkele binding, ook niet precontractueel.

14.12 Eigendomsoverdracht

Na de definitieve gunningsbrief wordt de koopovereenkomst getekend en vindt in onderling overleg de eigendomsoverdracht plaats. De uiterlijke leveringsdatum is 21 november 2023. In het Bidbook kunt u hier meer over lezen in hoofdstuk 14.

15. Overige voorwaarden

Door het uitbrengen van een Bieding stemt Potentiële koper in met alle onderstaande voorwaarden en doet hij afstand van het recht om hiertegen bezwaar te maken:

- Het Verkochte is geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht. De Aanbestedingswet 2012 en de beginselen van aanbestedingsrecht zijn uitdrukkelijk niet van toepassing.
- Potentiële koper heeft een onderzoeksplicht. Hij kan zich niet beroepen op onjuistheid of onvolledigheid van de Verkoopinformatie, noch dat hij niet of in onvoldoende mate in staat is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie, noch dat hij niet in staat is geweest, in de ruimste zin van het woord zelf nader onderzoek te verrichten.
- De Verkoopdocumenten zijn opgesteld om Potentiële kopers te informeren. De Verkoopdocumenten stellen Potentiële verkopers tevens in staat om de juistheid en volledigheid van de documenten te controleren, zie ook Bidbook. Potentiële kopers kunnen geen rechten ontleen aan de Verkoopdocumenten. Met betrekking tot de Verkoopdocumenten geldt:
- Alle beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, kaartjes, foto's en alle overige gegevens en informatie, zijn naar beste weten en kunnen verstrekt. Er kunnen stukken zijn die betrekking hebben op de oorspronkelijke situatie ten tijde van bouwkundige oplevering. Afwijkingen ten opzichte van de huidige situatie zijn daarom mogelijk.
- Als uit de Verkoopdocumenten/Verkoopinformatie een oordeel blijkt, is dat een persoonlijk oordeel van Verkoper en/of derden die door Verkoper zijn ingeschakeld, één en ander gebaseerd op de thans ter beschikking staande gegevens. Aan een dergelijk oordeel en/of door Verkoper/derden daarvoor gehanteerde maatstaven kan Potentiële koper geen rechten ontleen.
- Ten aanzien van rapporten/adviezen vervaardigd door derden kunnen beperkingen gelden (bijvoorbeeld ten aanzien van de scope, werkwijzen en aansprakelijkheden). Voor zover relevant worden die beperkingen ook door Verkoper overgenomen en kan een Potentiële koper daarop geen beroep doen.

Overige voorwaarden

- Aan nadere mededelingen van medewerker(s) van Verkoper, daarbij inbegrepen leden van het college van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad, en/of nadere mededelingen van door Verkoper ingeschakelde derden over het Verkochte, kan Potentiële koper geen rechten ontlenen.
- Potentiële koper is er mee bekend dat het Verkochte “as is – where is” zal worden overgedragen, zodat koper het Verkochte in alle opzichten geheel dient te aanvaarden in de staat waarin het feitelijk wordt verkregen (waaronder ook begrepen commerciële, milieu-kundige, bouwtechnische, fiscale en juridische staat). Verkoper acht zich niet aansprakelijk voor enig gebrek, hoe ook genaamd, aan het Verkochte.
- De Bieding van Potentiële koper is onherroepelijk en onvoorwaardelijk.
- De gestanddoeningstermijn van de Bieding bedraagt 6 (zes) maanden vanaf de datum van indiening. Deze termijn kan op verzoek van Verkoper worden verlengd. Gedurende de gestanddoeningstermijn is de Bieding bindend voor Potentiële koper.
- Potentiële koper stemt onvoorwaardelijk in met de Conceptovereenkomst en de bijbehorende bijlagen.
- Verkoper heeft het recht om deze verkoopprocedure zonder opgaaf van reden geheel of gedeeltelijk te stoppen en heeft daarmee ook het recht om niet definitief te gunnen. Dit zonder dat sprake is van enige vergoeding van kosten en/of schadevergoeding.
- Verkoper behandelt de Koopprijs niet als bedrijfsvertrouwelijke informatie.
- Alle kosten die samenhangen met de koop in eigendomsoverdracht, waaronder overdrachtsbelasting, btw en notariskosten, komen voor rekening van Koper.
- Verkoper behoudt zich het recht voor om met die Potentiële koper die als nummer 2 (of 3 enzovoort) in rangorde in deze verkoopprocedure is geëindigd deze verkoopprocedure voort te zetten, in de situatie dat:
 - er zich bij de voorlopige koper tussen de definitieve gunningsbrief en het moment van ondertekening van de koopovereenkomst een situatie voordoet, waardoor geen koopovereenkomst tot stand komt.
 - er zich bij voorlopige koper tussen het moment van definitieve gunning en juridische levering situaties voordoen die leiden tot niet nakoming dan wel ontbinding van de koopovereenkomst.

Overige voorwaarden

- Mochten er geen geldige Biedingen zijn ingediend, dan behoudt Verkoper zich het recht voor om het één op één met Potentiële kopers en andere marktpartijen in contact te treden, te onderhandelen of een koopovereenkomst af te sluiten. Er zal in dat geval geen nieuwe verkoopprocedure plaatsvinden omdat concurrentiestelling/marktwerking reeds heeft plaatsgevonden.
- Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Sint-Michielsgestel zoals vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad en inwerkingtreding per 10 april 2009 zijn van toepassing.
- Op deze verkoopprocedure (tot en met daadwerkelijke overdracht) is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- Geschillen in verband met deze verkoopprocedure zullen bij uitsluiting worden berecht door de Rechtbank Oost Brabant, Locatie 's-Hertogenbosch.
- Verkoper wenst alleen zaken te doen met een integere koper/een koper van goede naam en faam. Door het doen van een Bieding, meer in het bijzonder door het invullen van het Biedingsformulier verklaart Potentiële koper dat hij van goede naam en faam is en verklaart hij dat de uitsluitingsgronden genoemd in het Biedingsformulier niet op hem van toepassing zijn. De Voorlopige koper overlegt de gevraagde bewijsmiddelen hiervoor op eerste verzoek.
- Met het doen van een Bieding verstrekt Potentiële koper persoonsgegevens. Deze worden door Verkoper verwerkt en bewaard volgens de vereisten van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Dat gebeurt niet langer dan nodig voor het doel waarvoor zij zijn verzameld, tenzij noodzakelijk voor de nakoming van wettelijke verplichtingen of het uitvoeren van overeenkomsten. De persoonsgegevens worden niet verstrekt aan derden, tenzij daar uitdrukkelijk om wordt verzocht of voorafgaand goedkeuring is verleend door Potentiële verkoper/voorlopige koper/koper (zoals voor de notariële akte van levering).

Potentiële koper/voorlopige koper/koper heeft het recht te verzoeken dat zijn persoonsgegevens worden ingezien, gerectificeerd of verwijderd. Tenzij een wettelijk vereiste een dergelijk verzoek niet toestaat, dient Verkoper aan een dergelijk verzoek te voldoen. Door het uitbrengen van een Bieding stemt Potentiële koper ermee in dat op deze wijze rechtmatig persoonsgegevens worden verwerkt en met derden worden gedeeld.

Overzicht bijlagen bij deze verkoopleidraad

V1 Biedingsformulier

V2 Formulier om vragen te stellen voor de antwoordnota

V3 Bankgarantie/borgtelling



Gemeente Sint-Michielsgestel
Postbus 10.000
5270 GA Sint-Michielsgestel

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



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte