



VERKOOPPROCEDURE

Oude rechtbank – Stationsplein 14 – 16 te Amersfoort

FASE 2 VERKOOPDOCUMENT

UITVRAGER

Gemeente Amersfoort

STATUS

Concept versie, d.d. 13 januari 2023

PROJECTNAAM	Verkoopprocedure Oude rechtbank – Stationsplein 14 – 16 te Amersfoort
UITVRAGER	Gemeente Amersfoort
KENMERK	1396.9-V1c6/hs
AUTEURS	Hélène Schepens Roger Kersten Martine van Neer
STATUS	Concept versie
DATUM	13 januari 2023



INHOUDSOPGAVE

BEGRIPPENLIJST	7
1. DOELSTELLING EN PLANNING	10
1.1. Doel Verkoop ofwel de opgave	10
1.2. Overeenkomst.....	11
1.3. Communicatie en planning	11
1.4. Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure.....	12
2. UITGANGSPUNTEN LOCATIE	14
2.1. Historie.....	14
2.2. Eigendomssituatie	14
2.3. Bestemmingsplan	15
2.4. Locatie/Pand- en omgevingsfactoren	15
3. BEOORDELINGSCRITERIA EN PUNTENTOEKENNING.....	17
3.1. Beschrijving beoordelingscriteria	17
3.2. Beoordelingscriterium kwaliteit.....	17
3.3. Beoordelingscriterium prijs.....	19
3.4. Beoordelingscriterium proces.....	20
4. AANBIEDINGSVEREISTEN	23
4.1. Aanbiedingsdatum	23
4.2. Aanbiedingsvereisten.....	23
4.3. Deel 1 – Aanbieding.....	24
4.4. Deel 2 - Beoordelingscriterium Kwaliteit	24
4.5. Deel 3 - Beoordelingscriterium Prijs.....	25
4.6. Deel 4 - Toewijzingscriterium/Beoordelingscriterium Proces.....	25
5. PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES	28
5.1. Startbijeenkomst en rondleiding.....	28
5.2. Dialoogronden	28
5.3. Inlichtingen	29
5.4. Beoordelingsproces en besluitvorming.....	30
6. PROCEDURELE VOORWAARDEN	34
6.1. Deelnamevergoeding.....	34
6.2. Deelnamevoorwaarden Verkoopfase	34
6.3. Vervallen Aanbieding na Toewijzing.....	35
6.4. Vertrouwelijkheid.....	35
6.5. Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden.....	35
6.6. Staken Verkoopprocedure.....	36
6.7. Kort-geding-termijn	36
6.8. Bibob-toets	36
Bijlage 1 Concept koop- en ontwikkelovereenkomst.....	38
Bijlage 2 Aanbiedingsformulier	39
Bijlage 3 Ontwikkelkader Rechtbankgebouw Stationsplein 14-16	40
Bijlage 4 Uitsnede transactietekening voormalige rechtbank	41
Bijlage 5 KLIC-Melding	42
Bijlage 6 Asbestonderzoeken	43
Bijlage 7 Biedingsformulier.....	44

Bijlage 8 Invultabel programma.....	45
-------------------------------------	----

CONCEPT

BEGRIPPENLIJST

BEGRIPPENLIJST

AANBIEDING	De door de Gegadigden in te dienen documenten in deze fase van de Verkoopprocedure; de Verkoopfase. Op basis van de Aanbieding wordt een Winnaar geselecteerd.
BEOORDELINGSCRITEIA	De criteria aan de hand waarvan de Gemeente de Aanbiedingen van de Gegadigden inhoudelijk beoordeelt en overgaat tot Toewijzing aan de Winnaar.
COMBINANT	Een partij (rechtspersoon) die deel uitmaakt van een samenwerking; Combinatie.
COMBINATIE	Een samenwerking tussen partijen, die gelden als rechtspersonen.
GEGADIGDE(N)	De drie geselecteerde partijen, zijnde rechtspersonen of Combinaties, die deel mogen nemen aan de Verkoopfase.
GEMEENTE	De gemeente Amersfoort.
INLICHTINGEN	Een document (inclusief bijlagen), waarin de Gemeente door Gegadigden gestelde vragen in het kader van de Verkoopprocedure beantwoordt.
LOCATIE	Het oude rechtbankpand met bijbehorende buitenruimte gelegen aan het Stationsplein 14 – 16 te Amersfoort, ingeklemd tussen de Johan van Oldebarneveltlaan en de Regentesselaan, kadastraal bekend gemeente Amersfoort, sectie H, nummers 2503, 2844 en 2847, met een oppervlakte van in totaal circa 1.965 vierkante meter.
OVEREENKOMST	De door de Gemeente ter afronding van de Verkoopprocedure met de Winnaar te sluiten koop- en ontwikkelovereenkomst.
TOEWIJZING	Het besluit van de Gemeente op basis waarvan de Gemeente voornemens is om de Locatie aan de Winnaar te verkopen.
VERKOOPDOCUMENT	Het voorliggende door de Gemeente opgestelde document waarin ten behoeve van de Verkoopfase de kaders, voorwaarden, procedure en toewijzingsmethodiek zijn omschreven.
VERKOOPFASE	De tweede en laatste fase van de Verkoopprocedure, waarin de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd worden een Aanbieding in te dienen en de toewijzing van de Verkoop aan een winnaar plaatsvindt.

VERKOOPPROCEDURE	De totale procedure (Selectie- en Verkoopfase) om te komen tot de Verkoop van de Locatie aan de Winnaar.
VERKOOP	De verkoop van de Locatie aan de Winnaar.
WINNAAR	De Gegadigde aan wie de Verkoop op basis van zijn Aanbieding in de Verkoopfase toegewezen wordt.

In het vervolg van dit document worden alle begrippen met een hoofdletter geschreven.

CONCEPT



1. DOELSTELLING EN PLANNING

1. DOELSTELLING EN PLANNING

Gefeliciteerd, u bent geselecteerd voor deelname aan de Verkoopfase van de Oude rechtbank in Amersfoort. Voor u ligt het Verkoopdocument. Dit Verkoopdocument beschrijft de tweede en laatste fase van de Verkoopprocedure en omvat alle informatie voor het doen van een Aanbieding voor deze fantastische Locatie in Amersfoort.

1.1. DOEL VERKOOP OFWEL DE OPGAVE

In 2017 heeft de Gemeente de Locatie om strategische redenen aangekocht met als doel om er een duurzaam en iconisch (herbestemmings)project van te maken, dat bijdraagt aan de levendigheid en kwaliteit van het Stationsgebied. De Gemeente wil de Locatie aan een partij verkopen, die de herontwikkeling gestalte geeft indachtig bovengenoemde doelen, welke zijn vastgelegd in onder meer de Visie Stadshart en de Gebiedsvisie Amersfoort Centraal. Dat wil zeggen, **een iconisch en duurzaam visitekaartje voor Amersfoort**. Onder een iconisch gebouw verstaat de Gemeente een spraakmakend gebouw met een voorbeeldfunctie voor de stad. Gezien de staat van de Locatie en de potentiële waarde voor de stad, is het nu belangrijk om de Locatie een nieuwe toekomst te geven en daarmee de Verkoop in gang te zetten.

De herontwikkeling van de Locatie moet bijdragen aan het aantrekkelijker en levendiger maken van het stationsgebied. De openbare ruimte in het stationsgebied krijgt namelijk een kwaliteitsimpuls, waardoor er een aantrekkelijk en veilig verblijfsklimaat moet ontstaan, waarbij inwoners en bezoekers van Amersfoort een gevoel krijgen “Yes, wat leuk om in Amersfoort te zijn!”. De realisatie van de fietskelder en herinrichting van het Stationsplein in opdracht van de Gemeente zijn belangrijke ingrediënten om de aantrekkelijkheid en veiligheid van het Stationsgebied te versterken. Ook de levendigheid van de plinten in het Stationsgebied is in dit kader een opgave.

Doordat de Locatie op een prominente plek ligt aan het Stationsplein en eigendom is van de Gemeente, ligt hier een unieke kans om gemeentelijke doelstellingen te bereiken. De ruimtelijke hoofdoggave met de Verkoop is **het verbinden van twee werelden**, te weten het drukke en dynamische Stationsplein en de rustige (achterliggende) woonwijk. Beide werelden komen samen op de Locatie. Het contrast van deze beide sferen en uitstraling lopen functioneel en ruimtelijk geleidelijk in elkaar over. Er is geen harde grens tussen beide werelden. De Locatie is door deze strategische ligging een perfecte locatie om **een “visitekaartje” voor Amersfoort** te zijn en een statement te maken als het gaat om het neerzetten van **een “iconisch gebouw”**. Conform het Afwegingskader Transformatie Kantoren (2019) wordt kantoor als hoofdfunctie behouden op de Locatie met een beperkte mix met andere functies.

Concreet betreft de opgave voor de Verkoop de integrale herontwikkeling van de Locatie, dat wil zeggen het pand en de bijbehorende buitenruimte voor rekening en risico van een marktpartij. Dit kan al dan niet door middel van sloop/nieuwbouw of hergebruik van het pand (de oude rechtbank), bestaande uit onder meer:

- een integraal ontwerp, realisatie en oplevering van het pand met hoofdzakelijk een kantoorfunctie (en ondergeschikt horeca en/of woningen);
- de koop en afname van het huidige pand met ondergrond (inclusief voorwaarden en zekerheidsstellingen);
- de eventuele sloop van het huidige pand (indien de Aanbieder kiest voor de sloop-/nieuwbouwvariant);
- de afzet en exploitatie van de ontwikkelde Locatie bij, respectievelijk door, een eindbelegger;

- het verkrijgen van de benodigde (planologische) medewerking en vergunningen;
- het voeren van de benodigde participatie met belanghebbenden.

Deze Verkoop heeft als doel binnen de kaders en uitgangspunten van de Verkoopprocedure een Winnaar te vinden, op basis van de Aanbieding met de beste prijs-/kwaliteitverhouding. De Winnaar koopt de Locatie aan van de Gemeente en herontwikkelt deze vervolgens voor eigen rekening en risico, binnen de kaders en uitgangspunten van de Verkoopprocedure, tot een iconisch en duurzaam visitekaartje voor Amersfoort.

1.2. OVEREENKOMST

Met de Winnaar van de Verkoopprocedure wordt, nadat de Toewijzing onherroepelijk is, een Overeenkomst gesloten. De conceptversie daarvan is als bijlage 1 bij dit Verkoopdocument gevoegd. Door ondertekening van het Aanbiedingsformulier (bijlage 2) en het doen van een Aanbieding, verklaren de Gegadigden akkoord te gaan met de inhoud van deze Overeenkomst.

Belangrijke voorwaarden uit de Overeenkomst voor de Gemeente zijn:

- het in gezamenlijkheid met de Winnaar opstellen van een nadere planning op basis van de van de Aanbieding deel uitmakende planning;
- het conform de nadere planning door de Winnaar voor eigen rekening en risico uitwerken van het van de Aanbieding deel uitmakende schetsontwerp tot een voorontwerp en definitief ontwerp;
- dat de afname van de Locatie (juridische levering) plaats vindt binnen zes weken nadat de voor de realisatie van de opgave op de Locatie benodigde omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden;
- dat de koopprijs vanaf 1 januari 2025 tot het moment van betaling (juridische levering) verhoogd wordt met 2% op jaarbasis;
- dat de Winnaar tot meerdere zekerheid van de nakoming van de verplichting tot medewerking aan de juridische levering van de Locatie binnen vier weken na ondertekening van de Overeenkomst een waarborgsom stelt ten bedrage van € 250.000,00 (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro). Bij juridische levering van de Locatie wordt de waarborgsom verrekend met de koopprijs;
- dat de Winnaar indien na de juridische levering niet tijdig, binnen een periode van twaalf maanden (één jaar), start met de realisatie, de Winnaar verplicht is de Locatie aan de Gemeente terug te koop aan te bieden. De Gemeente heeft dan het recht om de Locatie terug te kopen van de Winnaar tegen de oorspronkelijke koopsom minus 15%.

De Gemeente vult de met '[...]' markering aangegeven onderdelen in de concept Overeenkomst aan op basis van de winnende Aanbieding. Voorstellen van de Winnaar, volgend uit zijn Aanbieding, met betrekking tot de nader in te vullen onderdelen in de Overeenkomst, worden door de Gemeente beoordeeld en al dan niet overgenomen.

1.3. COMMUNICATIE EN PLANNING

De communicatie in deze Verkoopprocedure verloopt uitsluitend digitaal via TenderNed. Aan informatie die via andere kanalen wordt verstrekt, kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De Gemeente behoudt te allen tijde het recht tot eenzijdige wijziging van de tijdsplanning evenals andere termijnen gedurende de Verkoopprocedure, zonder tot enige schadeplichtigheid gehouden te zijn.

Verkoopfase	Datum/Tijdstip
Publicatie Verkoopdocument (aan Gegadigden)	11 april 2023
Plenaire startbijeenkomst met rondleiding op de Locatie	14 april 2023
Indienen dialoogproducten dialoogronde 1	18 april 2023 uiterlijk 13.00 uur
Individuele mondelinge dialoogronde 1	25 april 2023
Sluitingstermijn voor indienen vragen	12 mei 2023 uiterlijk 13.00 uur
Publicatie Inlichtingen 1	26 mei 2023
Indienen dialoogproducten dialoogronde 2	6 juni 2023 uiterlijk 13.00 uur
Individuele mondelinge dialoogronde 2	13 juni 2023
Sluitingstermijn voor indienen vragen	23 juni 2023 uiterlijk 13.00 uur
Publicatie inlichtingen 2	30 juni 2023
Sluitingstermijn voor indienen Aanbieding	8 september 2023 uiterlijk 13.00 uur
Presentatie Aanbieding door Gegadigden	September 2023
Bekendmaking uitkomst Toewijzing	Oktober 2023
Kort-geding-periode 20 dagen	November 2023
Contractering	December 2023

1.4. DISCLAIMER: GEEN AANBESTEDINGSPROCEDURE

De Verkoop van de Locatie door de Gemeente is geen aanbestedingsprocedure in de zin van Europese wet- en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. De aanbestedings wet- en regelgeving is dan ook niet van toepassing op deze Verkoopprocedure. Wel is de Gemeente bij deze Verkoopprocedure gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.



2. OMSCHRIJVING LOCATIE

2. UITGANGSPUNTEN LOCATIE

Dit hoofdstuk geeft een korte omschrijving van de Locatie, waaronder de eigendomssituatie. Een uitgebreide omschrijving van de aandachts- en uitgangspunten voor de Locatie, de gewenste toekomstige betekenis voor de stad. De bestemming en de bouwkundige staat zijn opgenomen in het 'Ontwikkeldkader Rechtbankgebouw Stationsplein 14-16' met kenmerk 1629297 d.d. 29 september 2022, versie 1.7.3 (bijlage 3) (hierna: het Ontwikkeldkader).

2.1. HISTORIE

Het gebouw bestaat uit twee aaneengesloten panden die in de jaren zeventig zijn ontworpen volgens de principes van het functionalisme. De historische analyse en de mogelijkheden van het gebouw met hergebruik en sloop-nieuwbouw zijn beschreven door HCVA. Deze studie is opgenomen als bijlage bij het Ontwikkeldkader.

2.2. EIGENDOMSSITUATIE

De Locatie, ingeklemd tussen de Johan van Oldebarneveltlaan en de Regentesselaan, is gelegen aan Stationsplein 14-16 te Amersfoort, kadastraal bekend gemeente Amersfoort, sectie H, nummers 2503, 2844 en 2847, met een oppervlakte van in totaal circa 1.965 vierkante meter. De Locatie is volledig eigendom van de Gemeente. In Figuur 1 is een uitsnede van de transactietekening van de Locatie weergegeven. De transactietekening is opgenomen als bijlage 4 en in bijlage 5 is de KLIC-melding bijgevoegd.

Op de Locatie wordt in 2023/2024 tijdelijk een trafo-huisje geplaatst. Zie de rode stip in Figuur 1. De Gemeente is nog op zoek naar een definitieve plek op of nabij de Locatie voor het trafo-huisje. In afstemming met de Winnaar van de Verkoopprocedure worden de mogelijkheden onderzocht van eventuele bouwkundige integratie van het trafo-huisje of het alsnog plaatsen van het trafo-huisje in de openbare ruimte. Hoe hier voornamelijk mee wordt omgegaan, is opgenomen in de concept Overeenkomst (bijlage 1).



Figuur 1 Uitsnede transactietekening Stationsplein 14-16

2.3. BESTEMMINGSPLAN

Het vigerende bestemmingsplan voor de Locatie is 'Berg-Utrechtseweg'. Mogelijk is een wijziging van dit bestemmingsplan nodig op basis van de winnende Aanbieding. In hoofdstuk 5 van het Ontwikkelkader wordt beschreven hoeveel extra ruimte mogelijk is ten opzichte van het bestaande planologische kader. Ontwikkelingen die invloed hebben op het stadsgezicht moeten worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

2.4. LOCATIE/PAND- EN OMGEVINGSFACTOREN

2.4.1. ASBEST

De volgende asbestonderzoeken zijn uitgevoerd:

Naam	Datum	Locatie
Notitie blootstellingsonderzoek Conform NEN 2991	21 mei 2013	Stationsplein 14 en 16
Inventarisatierapport SC-540, type A voor de renovatie van het gehele bouwwerk	27 mei 2013	Stationsplein 14
Inventarisatierapport SC-540, type A voor het verwijderen van uitsluitend in het rapport onder type A geïnventariseerde asbesthoudende materialen	20 december 2016	Stationsplein 14 en 16
Inventarisatierapport SC-540, type A voor het verwijderen van uitsluitend in het rapport onder type A geïnventariseerde asbesthoudende materialen	20 december 2016	Stationsplein 14 en 16

Deze onderzoeken zijn als bijlage 6 bij dit Verkoopdocument gevoegd.

2.4.2. BOUWFYSISCH

De bouwfysische aspecten voor herontwikkeling van de Locatie zijn onderzocht door LBP Sight, zie hiertoe het Ontwikkelkader.



3. BEOORDELINGSCRITERIA EN PUNTENTOEKENNING

3. BEOORDELINGSCRITERIA EN PUNTENTOEKENNING

3.1. BESCHRIJVING BEOORDELINGSCRITERIA

In deze Verkoopprocedure werkt de Gemeente met de onderstaande Beoordelingscriteria en maximale punten.

Beoordelingscriterium	Punten
Kwaliteit	60
Prijs	30
Proces	10
Totaal	100

De Aanbiedingen worden getoetst en beoordeeld op basis van de beste prijs-/kwaliteitverhouding. Dit gebeurt aan de hand van de geformuleerde eisen en wensen bij elk beoordelingscriterium, die zijn opgesteld door de Gemeente. Deze eisen en wensen worden hieronder per beoordelingscriterium toegelicht. De eisen zijn knock-out-criteria. Om een geldige Aanbieding te doen, moet aan deze eisen voldaan worden. Aanbiedingen die niet voldoen aan deze inhoudelijke eisen of Aanbiedingen waaraan voorwaarden dan wel voorbehouden zijn gekoppeld, worden door de Gemeente direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

De inhoudelijke beoordeling vindt plaats op basis van de per Beoordelingscriterium geformuleerde **wensen**. Voor de wensen die aan een betreffend Beoordelingscriterium gesteld worden, kunnen dan ook punten verdiend worden door een Gegadigde. De Gegadigde die de hoogste score behaalt wint de Verkoopprocedure en komt in aanmerking voor het sluiten van de Overeenkomst.

De totaalscore van een Aanbieding wordt berekend door de behaalde punten per Beoordelingscriterium bij elkaar op te tellen, waarbij een maximale score van 100 punten behaald kan worden.

3.2. BEOORDELINGSCRITERIUM KWALITEIT

De Locatie is aangewezen als strategische locatie om **een "visitekaartje" voor Amersfoort** af te geven met **een "iconisch gebouw"** voor de toekomst. Een behoorlijke ambitie en uitdaging! In het Ontwikkelkader zijn de eisen en wensen voor het Beoordelingscriterium Kwaliteit opgenomen. De Gemeente heeft gepoogd de eisen en wensen zo te formuleren, dat daarmee maximale ruimte ontstaat voor de Gegadigden om hun creativiteit te benutten en op een verfrissende manier tegemoet te komen aan de gemeentelijke ambities.

De Aanbieding dient voort te borduren op de door de betreffende Gegadigde in de Selectiefase ingediende visie en mag hier niet voor de Gemeente nadelig van afwijken.

3.2.1. EISEN

In hoofdstuk 7 van het Ontwikkelkader zijn de eisen voor het Beoordelingscriterium Kwaliteit opgesomd, te weten:

Kwaliteiten beschermd stadsgezicht:

- Respect voor kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht

Duurzaamheid:

- Energieneutraal¹

Programma:

- Kantoor/werkprogramma als hoofdfunctie met minimaal 4.250 m² BVO, waaronder een actief plintprogramma: dienstverlenende/publiek toegankelijke, levendige functies²

Ruimtelijke ambitie:

- Aspect 1: begrenzing locatie
- Aspect 2: bijzondere signatuur
- Aspect 5: verbinding tussen stedenbouwkundige structuur Stationsplein en Bergkwartier via getrapte, aflopende bouwhoogte
- Aspect 6: hoofdentree aan zijde Stationsplein

Verkeersveiligheid:

- Voldoen aan de geldende parkeernormen, thans de parkeernormen 2020

Ter uitwerking van het Ontwikkelkader gelden voor het onderdeel duurzaamheid de volgende eisen:

- minimale BENG-scores voor een kantoorfunctie van:
 - o BENG 1: energiebehoefte: maximaal 70 kWh/m².jr; en
 - o BENG 2: primair fossiel energiegebruik: maximaal 12 kWh/m².jr; en
 - o BENG 3: aandeel hernieuwbare energie: minimaal 80%;
- een maximale CO₂-uitstoot bij realisatie van 190 kg/m² bij de productie-component (module A) van de MPG;
- in geval van sloop/nieuwbouw: werken conform de 'Leidraad voor circulair slopen in Amersfoort' 2022-07 en de principes BREAAAM-sloop (of vergelijkbaar);
- in geval van sloop/nieuwbouw: vrijkomende materialen aanbieden aan lokale of door de gemeente aan te wijzen partijen.

3.2.2. WENSEN

Ook de gemeentelijke wensen voor het Beoordelingscriterium Kwaliteit zijn opgenomen in het Ontwikkelkader. Dit betreft:

- Ambitie voor de toekomst; het programma (hoofdstuk 3 van het Ontwikkelkader)
- Duurzaamheid (hoofdstuk 4 van het Ontwikkelkader)
- Uitwerking van de ruimtelijke ambitie (hoofdstuk 5 van het Ontwikkelkader)
- Verkeersveiligheid en bereikbaarheid (hoofdstuk 6 van het Ontwikkelkader)

De Gemeente streeft naar energieneutraliteit. Ter uitwerking van het Ontwikkelkader gelden voor het onderdeel duurzaamheid daarbij de volgende wensen ten aanzien van de BENG-scores voor een kantoorfunctie:

- o BENG-1: energiebehoefte: maximaal 60 kWh/m².jr; en
- o BENG-2: primair fossiel energiegebruik: maximaal 0 kWh/m².jr; en
- o BENG-3: aandeel hernieuwbare energie: minimaal 100%;

¹ In de Verkoopprocedure zal dit niet direct tot uitsluiting leiden, als de betreffende Aanbieding integraal uitstekend scoort.

² Uiteraard mag in de plint ook ruimte zijn voor voorzieningen voor de rest van het gebouw zoals opgangen en dergelijke.

In zijn algemeenheid geldt dat een Aanbieding op het Beoordelingscriterium Kwaliteit beter beoordeeld wordt naarmate deze, naar het oordeel van de beoordelingscommissie:

- aan meer van de benoemde wensen invulling geeft;
- een betere invulling geeft aan de omschreven wensen.

3.2.3. PUNTENWAARDERING

Om redenen van het belang van de integraliteit worden voor het Beoordelingscriterium Kwaliteit punten toegekend aan het totaal en niet op de afzonderlijke onderdelen. Vooraf is immers geen vaste onderlinge verhouding van de beoordelingsaspecten voor dit Beoordelingscriterium aan te geven. Bovendien geeft dit de Gegadigden meer ruimte om een eigen concept te ontwikkelen, anders dan te voldoen aan een 'afvinklijstje'.

De beoordelingscommissie beoordeelt de Aanbieding op het onderdeel Kwaliteit integraal met één rapportcijfer. Hierbij gebruikt de beoordelingscommissie alleen hele, even rapportcijfers (2, 4, 6, 8 of 10). Deze cijfers hebben de volgende betekenis:

2	= slecht
4	= onvoldoende
6	= voldoende
8	= goed
10	= uitmuntend, overtreft alle verwachtingen

Het minimale rapportcijfer dat behaald moet worden voor het beoordelingscriterium kwaliteit is een 6. Als een Aanbieding met een rapportcijfer 2 of 4 wordt beoordeeld, dan leidt dit tot uitsluiting van de Verkoopprocedure. De cijfers van de Gegadigden worden gedeeld door het maximaal te behalen rapportcijfer, zijnde 10, en vermenigvuldigd met het aantal te behalen punten voor Kwaliteit (60). Voor het Beoordelingscriterium Kwaliteit kunnen maximaal 60 punten behaald worden.

$$\text{PUNTEN} = \frac{\text{Cijfer te beoordelen Gegadigde}}{\text{Maximaal haalbare cijfer (10)}} \times 60 \text{ punten}$$

3.3. BEOORDELINGSCRITEIRIUM PRIJS

Naast een goede score op het Beoordelingscriterium Kwaliteit verlangt de Gemeente van de Gegadigden een bijbehorende marktconforme grondbieding.

3.3.1. EISEN

Minimale verkoopprijs

Gegadigden dienen te voldoen aan de minimale verkoopprijs van € 2.500.000,00 exclusief btw (prijsspeil 1 januari 2023) voor de Locatie. Het genoemde bedrag is de ondergrens om deel te kunnen nemen aan de Verkoopprocedure. Het indienen van een lager grondbod leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan deze Verkoopprocedure.

Marktconformiteit

Om de marktconformiteit en het realiteitsgehalte van het grondbod te kunnen beoordelen verlangt de Gemeente van de Gegadigden, dat zij de gegevens met betrekking tot de stichtingskosten naar waarheid invullen op het biedingsformulier (bijlage 7). Indien een grondbod naar het oordeel van de Gemeente niet marktconform c.q. realistisch is, dan kan dit leiden tot uitsluiting van de Verkoopprocedure.

Onvoorwaardelijk

Het is niet toegestaan om aanvullende voorwaarden te stellen bij het grondbod. Biedingen waaraan voorwaarden zijn verbonden door de Gegadigde, worden door de Gemeente terzijde geschoven en niet verder beoordeeld. Dit geldt niet voor eventuele aanvullende afnamevoorwaarden, die voor de gemeente gunstiger zijn en volgen uit het plan van aanpak voor het Beoordelingscriterium Proces.

3.3.2. WENSEN

De Gemeente streeft naast een hoge kwaliteit naar een redelijke grondopbrengst, derhalve wordt een hoger grondbod beter beoordeeld.

3.3.3. PUNTENWAARDERING

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

$$\text{PUNTEN} = \frac{\text{Grondbod te beoordelen Gegadigde}}{\text{Hoogste grondbod}} \times 30 \text{ punten}$$

3.4. BEOORDELINGSCRITERIUM PROCES

Naast Kwaliteit en Prijs zijn ook de meer procesmatige en risicoaspecten van de herontwikkeling van de Locatie voor de Gemeente belangrijk. De Locatie is gelegen in een actieve buurt, er heeft dan ook al veel participatie plaatsgevonden om uiteindelijk van start te kunnen met de Verkoop. Na de Toewijzing speelt de Winnaar een belangrijke rol bij de participatie met de buurt en andere stakeholders. Participatie stopt immers niet als de Locatie is verkocht.

3.4.1. EISEN

Voor het onderdeel Proces geldt dat Gegadigden om een plan van aanpak gevraagd wordt, waarin zij aan dienen te geven hoe zij omgaan met de, hierna omschreven, meer procesmatige en risicoaspecten van de opgave. Aan het Beoordelingscriterium Proces worden geen inhoudelijke eisen gesteld, anders dan dat het plan van aanpak de volgende onderdelen moet bevatten:

- 1 een planning;
- 2 een voorstel voor de communicatie en samenwerking met de Gemeente, waaronder de overlegstructuur en -frequentie;
- 3 een visie op het participatieproces; een voorstel voor de participatie en communicatie met bewoners/belanghebbenden en overige stakeholders in het stationsgebied (zie hierna voor een toelichting);
- 4 indien van toepassing: aanvullende en voor de Gemeente gunstigere grondaannamevoorwaarden.

Toelichting participatie

De Winnaar wordt na het sluiten van de Overeenkomst verantwoordelijk voor de participatie en communicatie met bewoners, belanghebbenden en overige stakeholders. Aan de Gegadigden wordt gevraagd om in hun plan van aanpak een visie te geven op het participatieproces, waarin duidelijk wordt aangegeven hoe de Gegadigde rekening houdt met zorgen en suggesties uit de buurt (draagvlak). Onder meer als het gaat om een eventuele uitbreiding van volume binnen de grens van maximaal twee bouwlagen en/of de toegestane uitbreiding van het bouwvlak, zoals omschreven in het Ontwikkeldkader. Hierbij wordt aan de Gegadigden ook gevraagd om in hun plan van aanpak expliciet aan te geven op welke wijze de buurt/belanghebbenden worden betrokken in de bouwplan- en uitvoeringsfase.

3.4.2. WENSEN

Een Aanbieding wordt op het Beoordelingscriterium Proces beter beoordeeld naarmate deze, naar het oordeel van de beoordelingscommissie:

- 1 een realistische planning omvat voor de ontwikkeling van de Locatie (o.a. opstellen voorlopig en definitief ontwerp en aanvraag omgevingsvergunning), de realisatie, het moment van afname (en betaling) van de grond en de ingebruikname van de Locatie. Een realistische planning c.q. ontwikkeltempo wordt beter beoordeeld;
- 2 het vertrouwen wekt dat de communicatie en samenwerking met de Gemeente, waaronder de overlegstructuur en –frequentie helder zijn, er op een open en transparante manier samengewerkt wordt en ieders verantwoordelijkheden duidelijk zijn;
- 3 het vertrouwen wekt dat de Gegadigde in staat is om rekening te houden met zorgen en suggesties uit de buurt (draagvlak) en hen hierin serieus te nemen gedurende de hele ontwikkeling;
- 4 eventuele aanvullende en voor de Gemeente gunstigere afnamevoorwaarden bevat, ten opzichte van de Overeenkomst.

3.4.3. PUNTENWAARDERING

De beoordelingscommissie beoordeelt het plan van aanpak voor het onderdeel Proces integraal met één rapportcijfer. Vooraf is immers geen vaste onderlinge verhouding van de beoordelingsaspecten voor dit Beoordelingscriterium aan te geven. Hierbij gebruikt de beoordelingscommissie alleen hele rapportcijfers (2, 4, 6, 8 of 10). Deze cijfers hebben de volgende betekenis:

2	= slecht
4	= onvoldoende
6	= voldoende
8	= goed
10	= uitmuntend, overtreft alle verwachtingen

De cijfers van de Gegadigden worden gedeeld door het maximaal te behalen rapportcijfer, zijnde 10, en vermenigvuldigd met het aantal te behalen punten voor Kwaliteit (10). Voor het Beoordelingscriterium Kwaliteit kunnen maximaal 10 punten behaald worden.

$$\text{PUNTEN} = \frac{\text{Cijfer te beoordelen Gegadigde}}{\text{Maximaal haalbare cijfer (10)}} \times 10 \text{ punten}$$



4. AANBIEDINGSVEREISTEN

4. AANBIEDINGSVEREISTEN

In dit hoofdstuk zijn de aanbiedingsvereisten omschreven. Wanneer de Aanbieding niet voldoet aan één van de aanbiedingsvereisten, dan wordt de Aanbieding direct uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.

4.1. AANBIEDINGSDATUM

Om deel te nemen aan deze fase van de Verkoop, dient de Gegadigde zijn Aanbieding digitaal in door het uploaden van alle documenten via TenderNed. Aanbiedingen kunnen tot uiterlijk 13.00 uur Nederlandse tijd conform de planning (paragraaf 1.3) worden ingediend.

4.2. AANBIEDINGSVEREISTEN

4.2.1. STUKKEN AANBIEDING

De Aanbiedingen dienen te bestaan uit de volgende delen:

- Deel 1 - Aanbieding
- Deel 2 - Beoordelingscriterium Kwaliteit
- Deel 3 - Beoordelingscriterium Prijs
- Deel 4 - Beoordelingscriterium Proces

4.2.2. VORMVEREISTEN GEHELE AANBIEDING

De Aanbieding voldoet aan de volgende eisen:

- indiening gebeurt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal;
- de Aanbieding heeft als onderwerp 'Aanbieding oude rechtbank - [afkorting naam Gegadigde]';
- de vier delen worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 4.3 tot en met paragraaf 4.6 (let op het maximale aantal pagina's dat vermeld staat);
- alle stukken zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de Gegadigde;
- de stukken worden als PDF aangeleverd in het formaat A4 of A3;
- de stukken mogen een voor- en achterblad bevatten, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina's;
- bij bestanden wordt aangegeven of het een A4 of A3 betreft;
- de tekst wordt aangeleverd in: lettergrootte 10 en lettertype Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype;
- de Aanbieding dient als één bestand in een .RAR of .ZIP bestand te worden aangeleverd met afzonderlijke mappen voor de onderdelen, zoals omschreven in paragraaf 4.2.1.

4.3. DEEL 1 – AANBIEDING

4.3.1. VORMVEREISTEN – AANBIEDING

Bestandsnaam:

1. 'Deel 1: Aanbieding oude rechtbank – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 1 omvat de volgende stukken:

1. een ingevuld Aanbiedingsformulier (bijlage 2).

4.4. DEEL 2 – BEOORDELINGSCRITERIUM KWALITEIT

4.4.1. VORMVEREISTEN – KWALITEIT

Bestandsnaam:

1. 'Deel 2: Kwaliteit oude rechtbank – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 2 omvat de volgende stukken:

1. een architectonisch ontwerp op het uitwerkingsniveau schetsontwerp van **maximaal 10 A4 tekst en 10 A3 met tekeningen, illustraties en afbeeldingen**, bestaande uit:
 - a. een schetsontwerp op schaal 1:200:
 - i. situatietekening met inpassing in de omgeving en inpassing op de kavel inclusief globale terreinindeling;
 - ii. bijgebouw(en) en erfafscheidingen op schaal 1:1000;
 - iii. vlekkenplan gebouw;
 - iv. doorsnede(n) en profielen / dwarsdoorsneden met omliggende bebouwing;
 - v. gevelaanzichten;
 - vi. 3D visualisaties / artist impressions in de stedenbouwkundige context;
 - b. een toelichting op de architectonische verschijningsvorm en het architectuurbeeld (gevelbeeld / ruimtelijke impressie);
 - c. een toelichting op het materialenpalet (keuze, kleur en kwaliteit) voor gevels, daken en buitenruimtes;
 - d. een toelichting op de overgangen publiek/privé en de plintrelatie met omgeving;
 - e. inzicht hoe het plan omgaat met hoogteverschillen.
2. het programma en bijbehorende oppervlaktes, hiertoe dient de invultabel van bijlage 8 te worden gebruikt;
3. een plan van aanpak (**maximaal 15 A4 tekst en ondersteunend hieraan tekeningen/visualisaties, illustraties, afbeeldingen en onderbouwing van cijfers**) van de manier waarop het schetsontwerp invulling geeft aan de onderstaande duurzaamheidsaspecten, waarin punt a. en punt b. kwantitatief (als scores) weergegeven worden, en punt c. en punt d. kwalitatief (maatregelen toegelicht en waar mogelijk kwantitatief onderbouwd):
 - a. de totale milieu impact van de Locatie, voor het gebouw uitgedrukt in de Milieu Prestatie Gebouw (MPG) score, in €/m² BVO*jaar;
 - b. de energieprestatie van het gebouw op de Locatie uitgedrukt in BENG-scores:
 - o BENG-1: energiebehoefte; en
 - o BENG-2: primair fossiel energiegebruik; en
 - o BENG-3: aandeel hernieuwbare energie.
 - c. circulaire principes;

- o materiaalgebruik:
waar materialen nodig zijn, kies voor; gebruikte materialen op een wijze zo hoog mogelijk op de R-ladder (o.a. materiaalgebruik, % non-virgin materialen, hergebruik potentie van bouwmaterialen), hernieuwbare grondstoffen (o.a. biobased), en grondstoffen met de laagst mogelijke milieu impact (o.a. MKI, toxiciteit van materialen, CO₂);
 - o bouw:
bouw zoveel mogelijk flexibel en demontabel, waardoor bouwwerken eenvoudig aanpasbaar zijn aan toekomstige behoefte (indelingsflexibiliteit) en elementen logisch en eenvoudig losmaakbaar zijn voor toekomstig hoogwaardig hergebruik. Richt de Locatie daarnaast zoveel mogelijk in als grondstoffendepot voor de toekomst; met inzicht in informatie over de toegepaste materialen en de losmaakbaarheid ervan. Zorg voor de borging van deze bouwaspecten tijdens de gebruiksfase en einde gebruiksfase (verkoop/ einde technische levensduur);
 - d. schoon en emissieloos bouwen:
 - o maatregelen om energieverbruik te reduceren:
 - het reduceren van vervoersstromen: vervoersbewegingen, vervoersfrequentie en belading, bijvoorbeeld door slimme logistiek en bouwhubs aan de rand van Amersfoort (het grondbezit van de Gemeente is zeer beperkt, de tijdelijke aanleg van een bouwdepot zal onder de verantwoordelijkheid van de Winnaar vallen);
 - de inzet van schoner en energiezuiniger materieel;
 - o het toepassen van alternatieve energiebronnen als: groene waterstof, biobrandstof, elektrisch of een andere duurzame energiebron;
 - o mogelijkheden tot de toepassing van industriële bouwprincipes;
 - e. groen, natuurinclusiviteit en biodiversiteit;
 - f. klimaatadaptatie;
 - g. toepassing van de aspecten b tot en met f in de beheer- en onderhoudsfase;
 - h. de integraliteit van voornoemde aspecten en inzicht in transparantie en keuzes, waarbij TCO en LCC/LCA onderbouwd worden meegenomen en toegelicht.
4. een uiteenzetting, die inzicht geeft in de verkeersafwikkeling, inritten, entreegebied, eventueel laden en lossen, de parkeeroplossing en aantallen parkeerplaatsen en fietsen op de Locatie (**maximaal 2 A4 tekst en maximaal 2 A3 tekeningen, illustraties en afbeeldingen**).

4.5. DEEL 3 – BEOORDELINGSCRITE RIUM PRIJS

4.5.1. VORMVEREISTEN – PRIJS

Bestandsnaam:

1. 'Deel 3: Prijs oude rechtbank – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 3 omvat de volgende stukken:

1. een volledig ingevulde biedingsformulier (bijlage 7).

4.6. DEEL 4 – TOEWIJZINGSCRITE RIUM/BEOORDELINGSCRITE RIUM PROCES

4.6.1. VORMVEREISTEN – PROCES

Bestandsnaam:

1. 'Deel 4: Proces oude rechtbank – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 4 omvat de volgende stukken:

1. een plan van aanpak van maximaal 8 A4 tekst en maximaal 2 A3 tekeningen, illustraties en afbeeldingen.

CONCEPT



5. PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES

5. PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES

5.1. STARTBIJEEENKOMST EN RONDLEIDING

Conform de planning van paragraaf 1.3 vindt er een plenaire startbijeenkomst plaats met een rondleiding op de Locatie. Tijdens deze bijeenkomst wordt de opgave nader toegelicht en krijgen de Gegadigden de kans om verduidelijkende vragen te stellen. De antwoorden op de gestelde vragen worden verwerkt en gepubliceerd als Inlichtingen. Er wordt verder geen verslag gemaakt van de startbijeenkomst. Gegadigden kunnen zich Aanmelden voor de rondleiding door een bericht te sturen in TenderNed.

5.2. DIALOOGGRONDEN

Het is niet de bedoeling dat deze Verkoopprocedure enkel een 'papieren' procedure wordt. In de Verkoopfase komt de Gemeente dan ook graag in contact met de Gegadigden. Om vanuit haar kant een beter gevoel te krijgen bij de Gegadigden, maar ook om de Gegadigden in staat te stellen een beter beeld te krijgen van de (uitdagingen van de) opgave en de doelstellingen van de Gemeente en om zoveel mogelijk onduidelijkheden weg te nemen. De Gemeente stelt Gegadigden in de gelegenheid om hun oplossingsrichting te presenteren en met de Gemeente te bespreken. Gegadigden worden verzocht de dialooggronden voor te bereiden aan de hand van onderstaande onderwerpen en dialoogproducten. Dialoogproducten dienen vooraf via TenderNed ingediend te worden.

Er wordt gewerkt met twee dialooggronden:

(1) DIALOOGGRONDE 1

Deze dialoogronde vindt plaats kort na de plenaire startbijeenkomst en rondleiding. Met deze dialoogronde stelt de Gemeente, de Gegadigden in staat om mondeling vragen te stellen over de opgave en/of de verkoopdocumentatie. Daarnaast kan er gesproken worden over de door de Gegadigde in de selectiefase ingediende visie. In feite is deze dialoogronde een mondelinge Inlichtingenronde.

- Verkoopdocumentatie
 - Dialoogproduct:
 - Vragen Gegadigde over de verkoopdocumentatie.
- Kwaliteit
 - In de dialoog krijgt de Gemeente graag inzicht hoe de Gegadigde invulling geeft aan het Ontwikkeldkader en de daarin geformuleerde eisen en wensen. En in dat kader ook de (on)mogelijkheden waar de Gegadigde tegenaan loopt op basis van de in dit Verkoopdocument gestelde kaders en randvoorwaarden voor de Verkoop. De beoordelingscommissie reflecteert op de ingediende visie van de Gegadigde. De Gegadigde kan ook vragen stellen over de beoordeling in de selectiefase.
 - Dialoogproduct:
 - Vragen Gegadigde over de beoordeling in de selectiefase.
- Planning
 - In de dialoog verneemt de Gemeente graag van de Gegadigde hoe hij aankijkt tegen de planning van de Verkoopfase. Met name gelet op de bouwvakvakantie in relatie tot het moment van het indienen van de Aanbieding. Als alle Gegadigden bijvoorbeeld een voorkeur hebben voor het indienen van de Aanbieding voor de bouwvakvakantie, dan is de Gemeente bereid de planning hier op aan te passen.

(2) DIALOOGRONDE 2

Deze dialoogronde vindt plaats halverwege de Verkoopfase en moet de Gegadigden in staat stellen om eerste grove schetsen c.q. een eerste opzet van hun schetsontwerp te bespreken.

- Kwaliteit
 - In de dialoog krijgt de Gemeente graag inzicht in hoe de Gegadigde invulling geeft aan de in het Ontwikkelkader geformuleerde eisen en wensen.
 - Dialoogproduct:
 - Eerste grove schetsen c.q. eerste opzet schetsontwerp.
- Overeenkomst
 - In de dialoog biedt de Gemeente de Gegadigde de gelegenheid om vragen te stellen over de Overeenkomst.
 - Dialoogproduct:
 - Vragen over en eventuele suggesties op de inhoud van de Overeenkomst.

Om het gelijke speelveld te bewaken worden de dialoogronden begeleid en voorgezeten door een onafhankelijk voorzitter. Van alle dialoogronden wordt een kort verslag opgemaakt, waarin ook de door de Gegadigde gestelde vragen worden opgesomd, die beantwoord worden in de algemene Inlichtingen.

Na afloop van een dialoogronde wordt er een algemene nota van Inlichtingen opgemaakt, zodat alle Gegadigden over dezelfde en voor hen relevante informatie (blijven) beschikken. In de dialoogronden besproken vertrouwelijke informatie omtrent de plannen van de Gegadigden wordt niet gedeeld.

5.3. INLICHTINGEN

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit Verkoopdocument kunnen los van de dialoogronden via TenderNed worden ingediend conform de planning (paragraaf 1.3). Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de Gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Gegadigden.

De vragen zullen uiterlijk conform de planning (paragraaf 1.3) door de Gemeente in geanonimiseerde vorm aan alle Gegadigden worden beantwoord via TenderNed. De Inlichtingen vormen een integraal en bindend onderdeel van dit Verkoopdocument. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit Verkoopdocument, die voortkomen uit 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 individuele 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 van mening is dat dit vragen betreft waarvan de beantwoording voor alle Gegadigden van belang is, worden deze alsnog voor alle Gegadigden beantwoord, tenzij de betreffende Gegadigde besluit zijn vraag in te trekken.

5.4. BEOORDELINGSPROCES EN BESLUITVORMING

5.4.1. BEOORDELINGSCOMMISSIE

De beoordeling wordt uitgevoerd door de onderstaande drie beoordelingscommissies.

De beoordelingscommissie voor het Beoordelingscriterium Kwaliteit bestaat uit:

- een projectmanager;
- een stedenbouwkundige;
- een landschapsarchitect;
- een lid van commissie ruimtelijke kwaliteit;
- een juridisch adviseur vastgoedontwikkeling;
- een adviseur duurzaamheid;
- een adviseur economie.

De beoordelingscommissie voor het Beoordelingscriterium Prijs bestaat uit:

- een adviseur vastgoedontwikkeling;
- een externe adviseur.

De beoordelingscommissie voor het Beoordelingscriterium Proces bestaat uit:

- een projectmanager;
- een juridisch adviseur vastgoedontwikkeling.

De beoordelingscommissie wordt voorgezeten door onafhankelijke voorzitters Gloudemans, die zelf niet mee beoordelen.

Adviseurs beoordelingscommissie Kwaliteit en Proces (onderdeel participatie)

Gelet op de gevoeligheid van de Verkoop in de buurt en omwille van het draagvlak is er vanuit elk van de twee stichtingen, die actief zijn in de buurt, te weten SOJOB en De 4 Lanen, een vertegenwoordiger aangewezen om als adviseur deel te nemen in het beoordelingsproces voor de Beoordelingscriteria Kwaliteit en Proces voor alleen het onderdeel participatie. In het beoordelingsproces mogen deze vertegenwoordigers richting de beoordelingscommissie hun kijk geven op de ingediende Aanbiedingen. De vertegenwoordigers mogen ook de presentaties van de Gegadigden bijwonen. Let wel, de vertegenwoordigers hebben puur een adviesrol en uitdrukkelijk geen formele beoordelingsrol. Het is aan de beoordelingscommissie om te bepalen in welke mate ze hun advies laten meewegen in de beoordeling.

5.4.2. BEOORDELINGSPROCES

De beoordeling en besluitvorming vinden plaats volgens onderstaande stappen:

1. Opening Aanbieding

Gegadigden ontvangen na het indienen van een Aanbieding een ontvangstbevestiging via TenderNed. De digitale kluis in TenderNed wordt pas geopend na het verstrijken van de deadline voor het Aanbieden. Het openen van deze kluis gebeurt door een onafhankelijk persoon/personen die geen beoordelende rol heeft/hebben in de beoordelingscommissies.

2. Controle op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden

Alleen tijdig ingediende en volledige Aanbiedingen worden inhoudelijk beoordeeld. De Aanbieding wordt getoetst op vormvereisten (zie hoofdstuk 4) compleetheid (zie hoofdstuk 4) en procedurele voorwaarden (zie hoofdstuk 6). De controle wordt uitgevoerd door een onafhankelijk persoon/personen die geen zitting heeft/hebben/geen beoordelende rol heeft/hebben in de beoordelingscommissie.

3. Toetsing eisen Beoordelingscriteria

Aanbiedingen die voldoen aan de eisen uit Stap 2, worden vervolgens door de betreffende beoordelingscommissies getoetst aan de in de Verkoopprocedure gestelde eisen.

Aanbiedingen die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de Gegadigde, worden door de Gemeente direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld. Indien een Aanbieding vooruitlopend op de presentatie terzijde wordt geschoven, dan wordt de Gegadigde niet in de gelegenheid gesteld de Aanbieding middels een presentatie nader toe te lichten.

4. Inhoudelijke beoordeling wensen Beoordelingscriteria

Aanbiedingen die overblijven na de toetsing in Stap 3, worden door de beoordelingscommissies beoordeeld op de in de Verkoopprocedure gestelde wensen.

Voor de leden van de beoordelingscommissies Kwaliteit en Proces blijft het onderdeel Prijs ongezien, tot de delen Kwaliteit en Proces inhoudelijk zijn beoordeeld.

5. Presentatie

Gegadigden, waarvan de Aanbieding ontvankelijk is, worden uitgenodigd om een presentatie te geven aan de beoordelingscommissie Kwaliteit en de in paragraaf 5.4.1 genoemde adviseurs. In deze presentatie hebben de Gegadigden de gelegenheid het Beoordelingscriterium Kwaliteit toe te lichten en het onderdeel participatie van het Beoordelingscriterium Proces. De onderdelen Prijs en Proces, met uitzondering van het onderdeel participatie, worden niet besproken. Er worden geen punten toegekend aan de presentatie zelf. De bijeenkomst neemt 60 minuten in beslag en bestaat uit een presentatie van de Gegadigde van 30 minuten aangevuld met 30 minuten waarin de beoordelingscommissie vragen kan stellen over de Aanbieding en/of de presentatie.

6. Bepalen totaalscore

Na het vaststellen van de beoordeling voor alle Beoordelingscriteria en na de presentaties wordt de totaalscore opgemaakt door de onafhankelijke voorzitters. De Aanbiedingen worden gerangschikt op basis van de totaalscore.

7. Gelijke score

Indien na afronding van Stap 6 de totaalscore van meerdere Gegadigden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de Winnaar, dan wordt de Gegadigde met de hoogste score voor het Beoordelingscriterium Kwaliteit als Winnaar aangemerkt. Indien dan nog steeds de totaalscore van meerdere Gegadigden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de Winnaar, dan wordt de Gegadigde met de hoogste score voor het Beoordelingscriterium Prijs als Winnaar aangemerkt.

5.4.3. BESLUITVORMING TOEWIJZING EN KORT-GEDING-TERMIJN

De Toewijzing en communicatie over de uitslag vindt plaats volgens de volgende stappen.

1. Besluitvorming omtrent toewijzing Winnaar

De onafhankelijke voorzitters stellen op basis van de beoordelingen van de drie beoordelingscommissies een integraal beoordelingsrapport op, dat ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de hiertoe gemandateerde beslissingsbevoegde persoon. Op grond van het integrale beoordelingsrapport besluit deze persoon, namens het college van burgemeester en wethouders, aan welke Winnaar de Verkoop wordt toegewezen.

2. Toewijzingsbeslissing

De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- alle Gegadigden worden geïnformeerd over de Toewijzingsbeslissing;
- de afgewezen Gegadigden ontvangen een gemotiveerde afwijzing;
- de Winnaar ontvangt de motivatie voor de keuze van deze Gegadigde als Winnaar.

3. Kort-geding-termijn

Na bekendmaking van de voorlopige Toewijzing, hebben de Gegadigden die niet de Winnaar zijn, of die zijn uitgesloten van (verdere) deelname aan de Verkoopprocedure en die het hier niet mee eens zijn, twintig (20) dagen de tijd om een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank.

4. Onherroepelijke Toewijzingsbeslissing

Wanneer de kort-geding-termijn van twintig (20) kalenderdagen is verlopen en er geen dagvaarding is ontvangen, wordt de Toewijzing onherroepelijk.

5. Contracteren

De Gemeente streeft ernaar om zo snel mogelijk nadat de Toewijzing onherroepelijk is de Overeenkomst te sluiten met de Winnaar.



6. PROCEDURELE VOORWAARDEN

6. PROCEDURELE VOORWAARDEN

In dit hoofdstuk worden de procedurele voorwaarden omschreven: de deelnamevergoeding, deelnamevoorwaarden en overige procedurevoorwaarden.

6.1. DEELNAMEVERGOEDING

In de Verkoopfase wordt een deelnamevergoeding van € 20.000,00 (zegge: twintigduizend euro) betaald aan Gegadigden, die een geldige Aanbieding hebben ingediend, maar die niet de Winnaar van de Verkoopprocedure zijn.

Onder een geldige Aanbieding wordt verstaan:

- een Aanbieding die compleet is en voldoet aan de in hoofdstuk 4 gestelde Aanbiedingsvereisten;
- een Aanbieding die voldoet aan de eisen per Beoordelingscriterium zoals genoemd in hoofdstuk 3.

6.2. DEELNAMEVOORWAARDEN VERKOOPFASE

1. De Aanbieding moet worden ingediend in de Nederlandse taal.
2. De Gemeente heeft het recht om Gegadigden om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door de Gegadigden verstrekte informatie bij derden te controleren.
3. De Gemeente heeft het recht om Gegadigden om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door de Gegadigden verstrekte informatie bij derden te controleren.
4. Indien door de Gegadigde verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, hieraan voorwaarden of voorbehouden gesteld worden of wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden, dan wordt de betreffende Gegadigde door de Gemeente direct uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.
5. Het is de Gemeente toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de Aanbieding binnen een termijn van 1 week door de Gegadigde te laten herstellen.
6. Als een Gegadigde niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in dit Verkoopdocument gestelde eisen, door binnen 1 week na eventuele navraag van de Gemeente de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt de Gemeente deze Aanbieding aan als niet-geldig en is de Gegadigde daarmee uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.
7. De Gemeente behoudt zich het recht voor om manipulatieve Aanbiedingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve Aanbieding is sprake als deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van deze Aanbieding ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de Verkoopprocedure niet meer kan worden bereikt.
8. De Gegadigde moet zijn Aanbieding gestand doen gedurende 90 dagen na bekendmaking van de voorlopige Toewijzing. De Gemeente kan verzoeken om de termijn van gestanddoening eenmalig met nog eens 90 dagen te verlengen.

9. De Gegadigde conformeert zich er bij Aanbieding aan om op eigen initiatief melding te maken, als haar onderneming of haar werknemers – of een aan Gedadigde verwante onderneming en/of haar werknemers – op enige voor deze procedure relevante betrokken is bij de Gemeente. Ontoelaatbare betrokkenheid van Gegadigde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure. De Gemeente heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.
10. De Aanbieding mag niet tot stand gekomen zijn onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedraging in strijd met het Nederlandse of Europese mededingingsrecht.

6.3. VERVALLEN AANBIEDING NA TOEWIJZING

Indien de Winnaar of een andere Gegadigde zich na bekendmaking van de Toewijzingsbeslissing om wat voor reden dan ook terugtrekt, dan nemen de overige Aanbiedingen de rangorde in, conform de beoordeling zoals die door de beoordelingscommissie is vastgesteld. De nummer 2 wordt dan de nummer 1 en zo verder.

6.4. VERTROUWELIJKHEID

Alle informatie die door of namens de Gemeente in deze Verkoopprocedure wordt verstrekt – documenten inclusief bijlagen en alle overige door of namens de Gemeente verstrekte informatie – dient volstrekt vertrouwelijk te blijven. Gegadigden en eventuele andere natuurlijke of rechtspersonen waarmee een samenwerking is aangegaan, tonen deze alleen aan medewerk(st)ers, die van de Verkoopprocedure kennis moeten nemen. Evenmin mag door de aan deze Verkoopprocedure deelnemende Gegadigden op enigerlei wijze aan derden kennis worden gegeven van de gegevens die in dit verband door of namens de Gemeente zijn of worden verstrekt.

6.5. ONDUIDELIJKHEDEN EN/OF TEGENSTRIJDIGHEDEN

Dit Verkoopdocument en de bijbehorende bijlagen zijn met grote zorgvuldigheid opgesteld. Desondanks kunnen er onduidelijkheden of onvolkomenheden in deze stukken voorkomen. De Gemeente verwacht hierin een proactieve houding van de Gegadigden. Als Gegadigden onduidelijkheden of onvolkomenheden in het Verkoopdocument of de bijbehorende bijlagen ontdekken, dan wordt hen gevraagd dit zo spoedig mogelijk aan de Gemeente te melden.

Na het verstrijken van de uiterste termijn van indiening van de Aanbieding, wordt geacht dat de Gegadigde die een Aanbieding heeft ingediend onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en bijbehorende bijlagen instemt. Hij kan dan geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Derhalve verwerkt hij met zijn Aanbieding het recht om daarna alsnog te handelen tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in het Verkoopdocument. De Gemeente is dan op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze komen volledig voor rekening en risico van de Gegadigde.

6.6. STAKEN VERKOOPPROCEDURE

De Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om de Verkoopprocedure op te schorten, te staken en/of niet tot Toewijzing over te gaan. De Gemeente is daarbij op geen enkele wijze gehouden tot vergoeding van door de Gegadigden gemaakte kosten of gederfde inkomsten, anders dan de in paragraaf 6.1 omschreven deelnamevergoeding als zij zou besluiten de procedure te staken na indiening van de Aanbiedingen. Net zo min is de Gemeente in dat geval gehouden tot het aangaan van een Overeenkomst dan wel het continueren van de onderhandelingen hierover.

6.7. KORT-GEDING-TERMIJN

Indien een Gegadigde zich niet in de Toewijzingsbeslissing kan vinden, dan kan deze Gegadigde binnen twintig (20) kalenderdagen na verzending van de Toewijzingsbeslissing een kort geding aanhangig maken bij de bevoegde rechter van de Rechtbank Midden-Nederland en dient deze Geïnteresseerde de Gemeente hiervan gelijktijdig schriftelijk op de hoogte te hebben gebracht.

Indien conform het bovenstaande tijdig door betekening van een dagvaarding een kort geding aanhangig is gemaakt, zal de Gemeente geen gevolg geven aan de Toewijzingsbeslissing totdat het vonnis is gewezen in het kort geding.

Indien een Gegadigde geen kort geding aanhangig maakt binnen voornoemde termijn van twintig (20) kalenderdagen, dan verliest hij daarmee het recht om nog in rechte op te komen tegen de Toewijzingsbeslissing.

6.8. BIBOB-TOETS

De Gemeente heeft het recht om na de onherroepelijke Toewijzing een integriteitsonderzoek op grond van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur uit te laten voeren naar de Winnaar van de Verkoopprocedure.



7. BIJLAGEN

BIJLAGE 1 CONCEPT KOOP- EN ONTWIKKELOVEREENKOMST

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

BIJLAGE 2 AANBIEDINGSFORMULIER

NAAM GEGADIGDE(N):	
ADRES:	
POSTCODE EN WOONPLAATS:	
KVK-NUMMER:	
TELEFOONNUMMER:	
E-MAILADRES:	

Ondergetekende verklaart door ondertekening van dit Aanbiedingsformulier bereid te zijn de herontwikkeling van de Oude rechtbank, Stationsplein 14-16, uit te voeren en hiertoe een koopsom te betalen van (zijnde het grondbod):

_____ euro (bedrag in cijfers) kosten koper

_____ euro (bedrag in letters) kosten koper

Ondergetekende verklaart zich te conformeren aan alle eisen en voorwaarden, zoals gesteld in het Verkoopdocument 'Oude rechtbank, Stationsplein 14-16'.

Deze Aanbieding wordt onvoorwaardelijk gedaan.

PLAATS:	
DATUM:	
HANDTEKENING:	

BIJLAGE 3 ONTWIKKELKADER RECHTBANKGEBOUW STATIONSPLEIN 14-16

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

BIJLAGE 4 UITSNEDE TRANSACTIETEKENING VOORMALIGE RECHTBANK

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

BIJLAGE 5 KLIC-MELDING

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

BIJLAGE 6 ASBESTONDERZOEKEN

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

BIJLAGE 7 BIEDINGSFORMULIER

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

BIJLAGE 8 INVULTABEL PROGRAMMA

Invultabel	m ²	%	Aantal woningen
Oppervlakte kadastraal perceel	1.965	-	-
Totale volume bouwplan (BVO)		-	-
Werken (BVO + % van totale volume bouwplan)			-
Overig plint (BVO + % van totale volume bouwplan)			-
Indien van toepassing: wonen (BVO + % van totale volume bouwplan)			
FSI	-		-
Groen (% groen op ontwikkelveld)	-		-
Volle grond (% volle grond op ontwikkelveld)	-		-

Enkel de lege velden dienen ingevuld te worden.