

Selectie & biedingsprocedure

Als onderdeel van de

“Verhuur bovenverdieping T’ Veerhuis Veerkensweg 22, Oud Gastel”



Gemeente Halderberge

Steven Krikken

Yvonne Gerdes- van Oosterhout

Mike van Ham

Kenmerk: K010801

Datum: 4 juli 2024

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Omschrijving van de opdracht.....	3
1.3 Huurvoorwaarden	4
1.4 Doelstelling	4
2. Beschrijving procedure	5
2.1 Communicatie.....	6
2.2 Schouwbijeenkomst.....	6
2.3 Planning	6
2.4 Nota van Inlichtingen.....	6
2.5 Indiening van de aanmelding.....	7
3. Selectieprocedure.....	7
3.1 Inleiding	7
3.2 Selectiefase	7
3.3 Voorgenomen Selectiebesluit.....	9
4. Biedingsprocedure.....	10
4.1 Knock-out criteria	10
4.2 Prijs	10
4.3 Gunningscriterium kwaliteit	11
4.4 Beoordelingskader prijs en kwaliteit	12
4.5 Beoordeling	13

Bijlagen

Bijlage 1 Format indiening vragen t.b.v. de Nota van Inlichtingen

Bijlage 2 Model verklaring selectiecriteria

Bijlage 3 Prijsformulier

Bijlage 4 Plattegrond 1

Bijlage 5 Plattegrond 2

Bijlage 6 Plattegrond 3

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Halderberge is eigenaar van het gebouw 't Veerhuis in Oud Gastel. De gemeente heeft besloten om de bovenverdieping van 't Veerhuis te gaan verhuren voor een periode van maximaal 5 tot 10 jaar.

1.2 Omschrijving van de opdracht

Adres: Veerkensweg 22 in Oud Gastel.

Bestemming: Maatschappelijke bestemming met de functieaanduiding cultuur en ontspanning, alsmede horeca.

Beschrijving:

't Veerhuis is een pand met een gezamenlijke entree en trappopgang. De bovenverdieping bestaat uit verschillende ruimten:

- **Kaartzaal & Biljartzaal:** Twee ruimten met een gezamenlijke oppervlakte van circa 100 m², met achtergelegen sanitair.
- **Zaal 3:** Een ruimte van circa 135 m², momenteel in gebruik als judoruimte, die eventueel te gebruiken is, buiten de reguliere judo tijden.
- **Zaal 5 & 6:** Een ruimte met momenteel een tussenwand, met een oppervlakte van circa 50m².

Totale Oppervlakte: Circa 285m² (circa 400m² inclusief gang).

Staat van de Locatie:

De locatie verkeert in een matige staat en is voorzien van enkele beglazing en een gezamenlijke installatie. Er zijn geen tussenmeters aanwezig. Indien er geen tussenmeters geplaatst kunnen worden, wordt het verbruik afgerekend op basis van het aantal gehuurde vierkante meters ten opzichte van het geheel, dan wel op basis van een vast bedrag. Dit laatste wordt afgeraden omdat het geen stimulans biedt voor zuinig gebruik.

Gemeenschappelijke ruimte (zaal 3):

Op de bovenverdieping van 't Veerhuis bevindt zich een gezamenlijke ruimte (zaal 3) waar gebruik van wordt gemaakt door de Judo vereniging. Deze ruimte is niet beschikbaar op maandag, woensdag en vrijdagavond van 17:30 uur tot 20:30 uur. Deze ruimte is gemarkeerd in het geel op afbeelding 2.

Faciliteiten:

- Alarminstallatie (gedeeld met de benedenverdieping, afspraken hierover dienen gemaakt te worden met de exploitant van de benedenverdieping)
- Brandblussers (conform geldende veiligheidsvoorschriften)
- Lift (niet gekeurd, gebruik vereist keuring en onderhoud door de huurder)

Verantwoordelijkheden van de Huurder:

- Aanvraag BOPA (Beoordeling Omgevingsplanactiviteit): De huurder is verplicht om een BOPA aan te vragen indien de bestemming van de ruimte verandert. Een BOPA is een vergunning die nodig is voor wijzigingen in de bestemming van een pand, bijvoorbeeld bij het veranderen van gebruiksfunctie.
- Schoonmaak en Glasbewassing: De huurder dient zelf zorg te dragen voor de schoonmaak van de gehuurde ruimten en het wassen van de ramen, zowel binnen als buiten.

- **Onderhoud en Schade:** De huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud van de vloer en het plafond. De kozijnen aan de buitenzijde vallen hier niet onder. Eventuele schade aan de gehuurde ruimten komt voor rekening van de huurder, inclusief de kosten voor herstel.

Servicekosten:

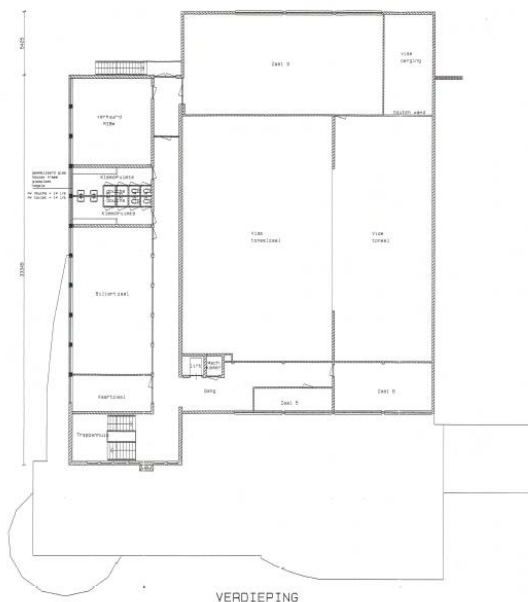
Naast de huurprijs worden de volgende servicekosten in rekening gebracht:

- Periodiek onderhoud van brandblusmiddelen
- Onderhoud van installaties
- Onderhoud van parkeerterrein/buitenterrein
- Medegebruik en abonnement van de alarminstallatie

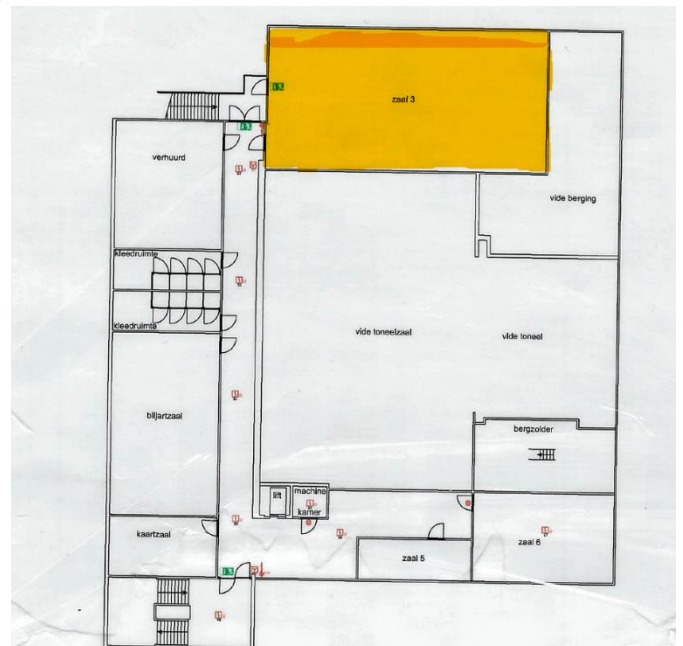
Belangrijke Informatie:

- **Activiteiten op de benedenverdieping:** Deze kunnen plaatsvinden door derden en de ruimtes zijn niet beschikbaar voor de huurder.
- **Brandveiligheid:** Er zijn brandblussers aanwezig op beide verdiepingen, conform de geldende veiligheidsvoorschriften.
- **Verbouwkosten:** Eventuele verbouwkosten zijn voor rekening van de huurder.

Hieronder een afbeeldingen van de bovenverdieping van 't Veerhuis:



Afbeelding 1: gehele verdieping



Afbeelding 2: Gezamenlijke ruimte (zaal 3)

1.3 Huurvoorwaarden

- **Huurprijs:** De inschrijver kan zich inschrijven wanneer hij bereid is de minimale huurprijs te betalen. Het minimale bedrag van de inschrijver begint vanaf €15.000 per jaar. Dit bedrag is exclusief BTW, gas, water, licht, schoonmaak, onderhoud, lift en servicekosten.
- **Huurperiode:** De huurperiode bedraagt maximaal 5 tot 10 jaar.
- **Gebruik van andere ruimte:** Er kan geen gebruik worden gemaakt van andere ruimtes dan aangegeven.

1.4 Doelstelling

De gemeente zoekt naar een betrouwbare huurder voor de bovenverdieping van het gebouw, die in staat is om voor maximaal 5 tot 10 jaar te huren. De gemeente ziet in deze procedure een goed

middel om te komen tot een betrouwbare huurder middels mededinging, waarin maximale benutting van de ruimte in combinatie met het behoud van de waarde van het pand en een marktconforme huurprijs te realiseren.

De gemeente streeft daarbij 1) een marktconforme huurprijs na en 2) de ontwikkeling van een plan dat het hoogste scoort op de gunningscriteria en daarmee de beste prijs-kwaliteitverhouding (PKV) heeft. De wijze waarop dit precies gebeurt, wordt nader uitgewerkt in dit selectiedocument en in het gunningsdocument dat daarop volgt.

Dit document is het selectiedocument dat de start van de verhuurprocedure van de bovenverdieping van 't Veerhuis markeert. Dit selectiedocument beoogt de geïnteresseerde marktpartijen een duidelijk beeld te geven van de selectiefase zodat zij een aanmelding kunnen indienen conform de voorwaarden en eisen van de uitschrijver van de verhuurprocedure en daarmee zo goed mogelijk voorbereid aan de verhuurprocedure kunnen deelnemen. Aan de gegadigden die worden uitgenodigd voor de gunningfase wordt te zijner tijd het gunningsdocument verstrekt. In de gunningfase worden de nadere gunningscriteria en randvoorwaarden bekendgemaakt.

De gemeente heeft dit selectiedocument opgesteld met als doel:

1. De gegadigden een beeld te geven van de opgave en de voorgestelde biedingsprocedure;
2. Duidelijk te maken op welke wijze de gegadigden zich kunnen aanmelden en welke planning daarvoor geldt;
3. Inzicht te bieden in de wijze waarop de selectie plaatsvindt, inclusief inzicht in de daarop volgende gunningsfase.

2. Beschrijving procedure

De gemeente Halderberge kiest voor een biedingsprocedure met een selectiefase en een gunningfase.

Er wordt gekozen voor een biedingsprocedure en geen formele aanbesteding omdat de verhuur van de bovenverdieping van 't Veerhuis geen gunning van een publieke dienst, levering of werk betreft in de zin van de Aanbestedingswet 2012.

Hoewel in het onderhavige geval dus geen sprake is van een aanbestedingsplichtige overheidsopgave, worden uiteraard wel de aanbestedingsbeginselen van gelijke behandeling, transparantie, en proportionaliteit in acht genomen, een en ander conform het bepaalde in de artikelen 1.12 en 1.13 (afdeling 1.2.3) van de Aanbestedingswet 2012. Voor het overige is de Aanbestedingswet 2012 niet op deze biedingsprocedure van toepassing tenzij expliciet hiernaar wordt verwezen.

Geïnteresseerden dienen zich aan te melden als gegadigde op de in hoofdstuk X omschreven wijze. Vervolgens houdt de gemeente in de selectiefase een (voor)selectie waarbij op basis van indieningsbescheiden (onder meer referenties en visiedocumenten) drie (3) gegadigden worden geselecteerd.

Nadat de (voor)selectie heeft plaatsgevonden, worden de geselecteerde partijen uitgenodigd tot het doen van een gemotiveerde en bindende inschrijving. In de gunningfase staat het beoordelen van voornoemde inschrijvingen centraal. De beoordeling van de inschrijvingen dient uiteindelijk te leiden tot de selectie van één inschrijver aan wie de gemeente voornemens is de bovenverdieping van 't

Veerhuis te verhuren. De gunning geschiedt op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding (PKV). De winnende partij is de beoogde huurder van de bovenverdieping.

2.1 Communicatie

De Gemeente treedt inzake deze biedingsprocedure op als uitschrijver van deze Biedingsprocedure. De Gemeente laat zich in deze procedure begeleiden door Karel, dienstverlener op het gebied van inkoop en contractmanagement. De contactpersoon namens de aanbestedende dienst is; Vera Horsch, inkoopadviseur, v.horsch@wijzinkarel.nl

De contactpersoon mag slechts worden benaderd (via voornoemd e-mailadres) in het geval als omschreven in hoofdstuk 3 van dit Selectiedocument.

2.2 Schouwbijeenkomst

Voor geïnteresseerde partijen organiseert de gemeente Halderberge een schouwbijeenkomst, waarbij de bovenverdieping van 't Veerhuis kan worden bezichtigd. Deze bijeenkomst zal plaatsvinden op 18 juli 2024, op twee tijdstippen, namelijk van 13:00 tot 14:00 uur en van 14:00 tot 15:00 uur. Tijdens deze bijeenkomst kunnen potentiële huurders de ruimte inspecteren en vragen stellen over de biedingsprocedure en de voorwaarden.

2.3 Planning

Procedurestap	Datum	Toelichting
Publiceren aankondiging via meerdere websites	4 juli 2024	Tenderned, Funda business, LinkedIn, Facebook en Instagram.
Aanmelden bezichtiging via v.horsch@wijzinkarel.nl	Tot 17 juli 2024	
Bezichtiging	Datum 18 juli 2024 Tijdstippen: 13:00 - 14:00 14:00 – 15:00	
Uiterlijke termijn voor stellen vragen	25 juli 2024, 10.00 uur.	Via format bijlage 1
Verstrekken antwoorden op vragen	8 augustus 2024	Streefdatum
Sluitingstermijn indienen van aanmelding	15 augustus 2024 10.00 uur	
Bekendmaking selectie	23 augustus 2024	Streefdatum
Bezwaartermijn	7 kalenderdagen	
Sluitingstermijn indienen aanbidding	2 september 2024, 10.00 uur.	Via e-mail
Voorlopige gunning	23 september 2024	
Bezwaartermijn	7 kalenderdagen	
Definitieve toekenning van de opdracht	30 september 2024	
Huurovereenkomst	Afhankelijk van de bestemming	Afhankelijk van BOPA (wellicht vanaf november)

2.4 Nota van Inlichtingen

Alle partijen worden in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen over de verstrekte documenten. Vragen kunnen gesteld worden middels het vragenformulier in bijlage 1 tot uiterlijk **25 juli 2024**,

10.00 uur. Alle vragen met de bijbehorende antwoorden, evenals aanvullingen of wijzigingen van de gemeente Halderberge, worden geanonimiseerd op schrift gesteld in een Nota van Inlichtingen.

De Nota('s) van Inlichtingen met daarin de antwoorden op de vragen en eventuele aanvullingen maken onlosmakelijk onderdeel uit van de contractstukken.

2.5 Indiening van de aanmelding

De indiening van de aanmelding kan tot **15 augustus 2024, 10.00 uur**. De partij is zelf verantwoordelijk voor het tijdig juist en volledig indienen van de aanmelding. Het is niet mogelijk na het hiervoor gemelde tijdstip nog een aanmelding in te dienen.

De aanmelding dient alle onderstaande onderdelen te bevatten:

1. Compleet ingevuld formulier 'Ingevulde selectiecriteria' (bijlage 2);
2. Uittreksel Kamer van Koophandel.

Aanmeldingen met alle bijbehorende documenten dienen via e-mail te worden ingediend via het emailadres v.horsch@wijzinkarel.nl

3. Selectieprocedure

3.1 Inleiding

De Gemeente Halderberge kiest voor een Biedingsprocedure in twee fasen bestaande uit de Selectiefase, met als focus de voorselectie van een geschikte en bekwame marktpartij/Combinatie (beste partij), en de daaropvolgende Gunningsfase, waarbij het beoordelen van de Inschrijving centraal staat (beste plan/prijs). De wijze waarop Gegadigden zich kunnen kwalificeren in de Selectiefase is beschreven in dit hoofdstuk en wordt de biedingsprocedure globaal beschreven.

3.2 Selectiefase

Het is mogelijk dat er meer dan 3 partijen zich aanmelden om deel te nemen aan de Procedure verhuur van 't Veerhuis. In dat geval zal met behulp van de eerder genoemde selectiecriteria een puntenscore worden toegekend aan de aanmeldingen. Aan de hand van de totale puntenscore (optelling van de scores per selectie criterium) wordt een ranking gemaakt. De 3 gegadigden met de hoogste totale puntenscore worden uitgenodigd voor de biedingsprocedure.

Beoordelingsmethodiek

Indien het aantal geschikte aanmeldingen groter is dan 3, zal een selectie plaatsvinden waarbij de beoordeling plaatsvindt op basis van onderstaande selectiecriteria:

1. Voor welke periode de gegadigde de bovenverdieping van 't veerhuis wil huren (tussen de 5 a 10 jaar maximaal).
2. Het bedrag dat de gegadigde wil gaan bieden voor de huur van de bovenverdieping van 't Veerhuis.
3. Welke bestemming (aard van de activiteit) de gegadigde gaat toekennen aan de bovenverdieping van 't Veerhuis en op welke wijze de ruimte wordt gebruikt, gaat de gegadigde verbouwen, slopen en of muren breken.
4. Uit welke regio de gegadigde ondernemer komt, de gemeente wil namelijk de lokale ondernemers steunen; onderverdeeld in 3 categorieën: Oud Gastel, binnen de gemeente Halderberge of buiten de gemeente Halderberge.
5. Welke bestemming (aard van de activiteit) de gegadigde gaat toekennen.
6. Bereidheid in het samen delen van zaal 3 met de judo vereniging.

Deze criteria zijn onderstaand weergegeven samen met het aantal punten dat per selectie criterium gescoord kan worden. Verder kan het bij een criterium vermelde aantal punten slechts in zijn geheel behaald worden indien een antwoord volledig aan dat betreffende criterium voldoet. Indien niet of slechts gedeeltelijk aan een criteria voldaan wordt, leidt dit altijd tot een score van 0 punten.

In de onderstaande tabel zijn de scoremogelijkheden per selectie criterium inzichtelijk gemaakt.

Selectiecriteria 1: Het voor een periode tussen de 5 a 10 jaar huren van de bovenverdieping van 't Veerhuis.		Te behalen punten
Selectiecriteria		
1.1	De gegadigde wil de bovenverdieping van 't Veerhuis voor minder dan 2 jaar huren.	0 punten
1.2	De gegadigde wil de bovenverdieping van 't Veerhuis tussen 2 en 5 jaar huren.	15 punten
1.3	De gegadigde wil de bovenverdieping van 't Veerhuis tot eindgebruik van 't Veerhuis (tussen de 5 en 10 jaar) huren.	30 punten
Selectiecriteria 2: Het bedrag dat de gegadigde wil gaan bieden voor de huur van de bovenverdieping van 't Veerhuis.		Te behalen punten
Selectiecriteria		
2.1	De gegadigde wil een huurprijs bieden tussen de 15.000 en de 20.000 per jaar.	0 punten
	De gegadigde wil een huurprijs bieden tussen de 20.000 en de 25.000 per jaar.	10 punten
2.2	De gegadigde wil een huurprijs bieden tussen de 25.000 en de 30.000 (of daarboven) per jaar.	20 punten
Selectiecriteria 3: Welke bestemming (aard van de activiteit) de gegadigde gaat toekennen aan de bovenverdieping van 't Veerhuis en op welke wijze de ruimte wordt gebruikt, gaat de gegadigde verbouwen, slopen en of muren breken.		Te behalen punten
Selectiecriteria		
3.1	De gegadigde gaat zowel verbouwwerkzaamheden uitvoeren als slopen en muren breken.	0 punten
3.2	De gegadigde gaat lichte verbouwwerkzaamheden (cosmetisch, zoals een lichte tussenwand verwijderen) uitvoeren.	5 punten
3.3	De gegadigde gaat niets slopen of breken (alleen maar cosmetisch) maar wel verven, eventueel plafond vervangen en vloer vervangen.	10 punten
Selectiecriteria 4: Uit welke regio de gegadigde ondernemer komt, de gemeente wil namelijk de lokale ondernemers steunen; onderverdeeld in 3 categorieën: Oud Gastel, binnen de gemeente Halderberge of buiten de gemeente Halderberge.		Te behalen punten
Selectiecriteria		
4.1	De gegadigde komt van buiten de gemeente Halderberge	0 punten
4.2	De gegadigde komt van binnen de gemeente Halderberge	10 punten
4.3	De gegadigde komt uit Oud Gastel	20 punten
Selectiecriteria 5: Welke bestemming (aard van de activiteit) de gegadigde gaat toekennen.		Te behalen punten
Selectiecriteria		
5.1	De gegadigde kent geen activiteit toe aan 't Veerhuis dat voorziet in het belang van de maatschappelijke behoefte zoals sociale, economische, culturele of ecologische factoren die invloed hebben op de wensen/ behoeften van de burgers.	0 punten
5.2	De gegadigde kent een activiteit toe aan 't Veerhuis dat voorziet in het belang van de maatschappelijke behoefte zoals sociale, economische,	10 punten

	culturele of ecologische factoren die invloed hebben op de wensen/ behoeften van de burgers.	
Selectiecriteria 6: Bereidheid in het samen delen van zaal 3 (zoals aangegeven in de opdrachtomschrijving) met de judo vereniging.		Te behalen punten
Selectiecriteria		
6.1	De gegadigde is niet bereid zaal 3 samen te delen (ruimte bezet door judo vereniging op maandag, woensdag en vrijdagavond van 17:30 uur tot 20:30), maar wil wel de gehele bovenverdieping benutten.	0 punten
6.2	De gegadigde heeft geen behoefte om gebruik te maken van de zaal 3.	15 punten
6.3	De gegadigde is wel bereid zaal 3 samen te delen (ruimte bezet door judo vereniging op maandag, woensdag en vrijdagavond van 17:30 uur tot 20:30), maar wil wel de gehele bovenverdieping benutten.	30 punten

De weging van de selectiecriteria zal gewaardeerd worden op basis van onderstaande tabel:

Selectie criterium	Weging	Haalbare punten	Maximaal haalbare punten
Selectiecriteria 1	3	30	90
Selectiecriteria 2	3	20	60
Selectiecriteria 3	1	10	10
Selectiecriteria 4	3	20	60
Selectiecriteria 5	1	10	10
Selectiecriteria 6	3	30	90
Totaal			320

Indien gelijke scores ertoe leiden dat er geen unanieme top drie (3) aangewezen kan worden, geven achtereenvolgens de scores van selectiecriteria 1 en daarna selectiecriteria 2 en daarna selectiecriteria 4 de doorslag. Deze staan in chronologische volgorde m.b.t belang (van hoog belang naar laag belang). In het uiterste geval zal door een notaris worden geloot om de ranking te bepalen.

3.3 Voorgenomen Selectiebesluit

Alle aanmelders worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van het voorgenomen selectiebesluit, welke (maximaal) 3 geschikte aanmelders in aanmerking komen om deel te nemen aan de gunningfase. De geselecteerde aanmeldingen ontvangen een voorlopig besluit van selectie en de afgewezen aanmelders ontvangen een afwijzing.

De geselecteerde aanmeldingen ontvangen een definitieve selectiebesluit en kunnen voor de gestelde datum hun bieding indienen (plan en prijs) ten behoeve van de gunningfase. Indien de geselecteerde aanmelder alsnog wenst af te zien van deelname aan de gunningfase, dient zij dit binnen zeven (7) kalenderdagen schriftelijk kenbaar te maken.

Vanaf het bekendmaken van het selectiebesluit start een opschortende termijn van 7 kalenderdagen waarin de gemeente Halderberge nog niet tot uitnodiging voor de gunningfase zal overgaan. Afgewezen aanmelders kunnen bezwaar maken tegen het voorgenomen selectiebesluit en/of de afwijzing. Zij dienen een civiel kort geding aanhangig te maken voor het verstrijken van deze termijn. Deze termijn is een vervaltermijn. Het kort geding dient aanhangig gemaakt te worden bij de rechtbank Zeeland – West-Brabant te Breda. In het belang van een goede en snelle voortgang wordt eenieder die een rechtsmiddel aanwendt dringend verzocht om de gemeente Halderberge tijdig op de hoogte te stellen van het aanwenden van een rechtsmiddel, bij voorkeur door het opsturen van de kopie dagvaarding per e-mail.

Indien geen bezwaar gemaakt wordt, wordt het voorgenomen selectiebesluit na het verstrijken van de termijn definitief.

4. Biedingsprocedure

In de biedingsprocedure worden de Inschrijvers uitgenodigd een Inschrijving te doen op basis van een plan van aanpak en een prijs voor de huur te bieden. Hieronder is de procedure beschreven op welke wijze de Gemeente tot gunning komt aan één Inschrijver voor het verhuren van de bovenverdieping van 't Veerhuis.

De Inschrijver wordt onder meer gevraagd om een bieding te doen voor de huurprijs van de bovenverdieping van 't Veerhuis. Daarnaast wordt de Inschrijver gevraagd om een plan van aanpak in te dienen dat ingaat op diverse aspecten van het gebruik en onderhouden van de ruimte.

Na vaststelling van de beste Inschrijving wordt deze Inschrijver als beoogde contractpartij uitgenodigd voor een interview. De overige Inschrijvers worden hiervan op de hoogte gebracht via een e-mailbericht.

De huurovereenkomst wordt gegund aan de inschrijver die de beste prijs-kwaliteitverhouding heeft. Dit is de inschrijver die met zijn inschrijving de meeste punten behaalt op basis van de volgende formule:

Punten bieding huurprijs + punten plan van aanpak + totaal aantal punten selectiecriteria.

Nadat de gunningscriteria prijs en kwaliteit beoordeeld zijn, ontstaat er een rangorde. De inschrijver met de meeste punten komt in aanmerking voor de huurovereenkomst. Hieronder zijn de gunningscriteria onderverdeeld in punten.

Gunningscriterium	Maximale punten
Prijs	100
Kwaliteit	100
Selectiecriteria punten	320
Maximaal haalbare punten	520

Indien door gelijke score niet kan worden vastgesteld welke inschrijver de meeste punten heeft, dan geldt dat degene met de meeste punten op prijs de beste prijs kwaliteit verhouding heeft. Indien deze score ook gelijk is dan geldt dat degene met de meeste punten op het plan van aanpak de beste prijs kwaliteit verhouding heeft. Indien deze score ook gelijk is dan geldt dat degene met de meeste punten op de selectiecriteria de beste prijs kwaliteit verhouding heeft. Indien dit ook gelijk is dan zal er een loting door een notaris plaatsvinden.

4.1 Knock-out criteria

De volgende knock-out criteria leidt tot het doen van een ongeldige inschrijving:

1. Het plan van aanpak wordt beoordeeld met onvoldoende of matig.

4.2 Prijs

De beoordeling van het gunningscriterium 'Prijs' heeft betrekking op de beoordeling van de biedingsprijs voor het huren van de bovenverdieping van 't Veerhuis gedurende 1 jaar conform het ingediende prijzenformulier in bijlage 3.

Voor het doen van een prijsopgaaf gelden de volgende eisen:

- De huurprijs is in euro en exclusief BTW.
- De huurprijs in de inschrijving zijn niet irreëel of manipulatief. Van een manipulatieve inschrijving kan sprake zijn wanneer - als gevolg van miskenning door de inschrijver van bepaalde aannames van de gemeente - de beoordelingssystematiek zo wordt gemanipuleerd dat het daarmee beoogde doel, zoals bijvoorbeeld het innemen van een realistische positie, wordt verstoord. Een 'irreële inschrijving' betekent dat deze niet op de werkelijkheid is gegrond hetgeen betekent dat de opgegeven prijzen vanuit kostenperspectief niet te verantwoorden zijn door de inschrijver.
Van een manipulatieve en/ of irreële inschrijving kan eveneens sprake zijn als:
 - één of meer prijzen worden aangeboden die op zichzelf beschouwd niet marktconform en/of niet realistisch zijn, d.w.z. prijzen die niet gebaseerd zijn op normale kostprijzen met redelijke kortingen en winstmarges;
 - een prijs die de gehanteerde formule frustreert.
- De geoffreerde huurprijs is gedurende het eerste jaar vast en kunnen niet geïndexeerd worden. Vanaf het eerste jaar (2026) is een jaarlijkse indexering toegestaan op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

4.3 Gunningscriterium kwaliteit

G1 Plan van aanpak

De gemeente vindt het belangrijk dat de inschrijver aan kan geven op welke wijze de bovenverdiepingen van 't Veerhuis benut gaat worden. Als doelstelling heeft de gemeente bepaald dat:

- Een zo effectief en efficiënt mogelijke invullen van de bovenverdieping van 't Veerhuis;
- Een activiteit/werkzaamheden die het maatschappelijk belang van zowel de burgers als de gemeente dekt.

De inschrijver geeft aan op welke wijze hij het zijn/haar plan gaat aanpakken. De aanpak mag in praktijkvoorbeelden worden geïllustreerd. De gemeente wenst o.a. een inschrijving met de volgende aspecten:

- De wijze waarop de inschrijver de bovenverdieping van 't verhuis gaat benutten (aard van de activiteit die gaat plaatsvinden) en of hier een BOPA aanvraag ofwel omgevingsplan wijziging voor nodig is;
- De wijze waarop de inschrijver omgaat met het pand en eventueel aanpassingen (zowel cosmetisch als grotere verbouwingen) gaat uitvoeren;
- De wijze waarop de inschrijver omgaat met zwaarder materieel (denk aan zware inboedel) en het beschermen van het pand;
- De wijze waarop de inschrijver omgaat met de controle en veiligheid (in het kader van eventueel 24/7 open);
- De wijze waarop de inschrijver omgaat met het onderhoud (denk aan vloeren/plafonds en muren) van het pand;
- De wijze waarop de inschrijver de schoonmaak en glasbewassing (zowel binnen- en buiten) gaat organiseren;
- De wijze waarop de inschrijver omgaat met bedrijfsafvalbeheer, voorziening en organisatie van extra containers.

De beantwoording dient uitgewerkt te worden in **maximaal 3 enkelzijdige pagina's A4**.

Het gewenste lettertype is "Arial", vergelijkbare, duidelijke leesbare lettertype is ook mogelijk. De lettergrootte is minimaal 10 (dit is een eis). Verwijzingen naar o.a. websites en/of andere bijlagen

worden niet meegenomen in de beoordeling van de inschrijving. Indien meer pagina's ingediend worden, zullen de meerdere pagina's niet beoordeeld worden.

Verstuur het document onder de bestandsnaam:

<naam inschrijver> G1 Plan van aanpak

4.4 Beoordelingskader prijs en kwaliteit

Prijs

De prijs zal beoordeeld en gewaardeerd worden op basis van onderstaande tabel:

Ingediende biedingsprijs huur per jaar	Punten
€15.000 excl. Btw	0 punten
Tussen €15.000 en €20.000	25 punten
Tussen €20.000 en €25.000	50 punten
Tussen €25.000 en €30.000	75 punten
Boven de €30.000	100 punten

Kwaliteit

De uitwerking van het plan van aanpak zal beoordeeld en gewaardeerd worden op basis van onderstaande tabel:

Punten	Beoordeling	Motivering
Knock-out	Onvoldoende	De wijze van invulling is onvoldoende. De inschrijver geeft geen of geen concrete invulling aan de doelstellingen van de aanbestedende dienst of aan de beschreven onderdelen. De beantwoording is niet duidelijk en/of realistisch. De invulling voldoet niet aan de verwachtingen van de gemeente.
Knock-out	Matig	De wijze van invulling is matig. De wijze van invulling van de doelstellingen van de aanbestedende dienst en de beschreven onderdelen is wel uitgewerkt, maar laat nog onduidelijkheden over. De beantwoording is in beperkte mate duidelijk en/of realistisch. De invulling voldoet in beperkte mate aan de verwachtingen van de gemeente.
25 punten	Voldoende	De wijze van invulling is voldoende. De wijze van invulling van de doelstellingen van de aanbestedende dienst en de beschreven onderdelen is voldoende. De beantwoording is voldoende duidelijk en/of realistisch. De invulling voldoet voldoende aan alle verwachtingen van de gemeente.
75 punten	Goed	De wijze van invulling is goed. De inschrijver geeft een goede invulling aan de doelstellingen van de aanbestedende dienst en aan de beschreven onderdelen. De beantwoording is duidelijk en/of realistisch. De invulling voldoet ruim aan de verwachtingen van de gemeente.
100 punten	Uitstekend	De wijze van invulling is uitstekend. De inschrijver geeft een uitstekende en concrete invulling aan de doelstellingen van de aanbestedende dienst en aan de beschreven onderdelen. De beantwoording is zeer gedetailleerd en duidelijk en/of realistisch. De invulling overtreft de verwachtingen van de gemeente.

4.5 Beoordeling

4.5.1 Beoordelingscommissie

De Beoordelingscommissie heeft de taak de Aanmeldingen en de Inschrijvingen op een objectieve, transparante en eenduidige manier te beoordelen op basis van de in het Selectiedocument bekendgemaakte Uitsluitingsgronden, Minimumeisen en Beoordelingscriteria. De beoordeling wordt uitgevoerd door een Beoordelingscommissie bestaande uit minimaal 3 personen, waaronder:

- Steven Krikken, projectleider
- Yvonne Gerdes - v Oosterhout, vastgoedregisseur
- Mike van Ham, jr. projectleider

De Gemeente behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de samenstelling van de Beoordelingscommissie.

4.5.2 Beoordelingsprocedure

Allereerst controleert de Gemeente of de Aanmeldingen en Inschrijvingen volledig en geldig zijn. Hiertoe dienen alle gevraagde documenten en (eigen) verklaringen volledig te zijn ingediend en waar nodig gedateerd en rechtsgeldig ondertekend. Vervolgens vindt een toetsing plaats aan de hand van de selectiecriteria (zie Bijlage 2).

De Gemeente toetst daarbij de door de Gegadigde verstrekte gegeven aan de selectiecriteria en vindt de beoordeling plaats van de Aanmeldingen en de Inschrijvingen op basis van de Selectie- en Gunningscriteria. De leden van de Beoordelingscommissie kennen afzonderlijk punten toe aan de verschillende onderdelen van de Aanmelding en de Inschrijving. Toekenning van het totaal aantal punten door de Beoordelingscommissie vindt in consensus plaats. Bij de beoordeling van de Inschrijvingen worden prijs en kwaliteit onafhankelijk van elkaar beoordeeld om daarna pas in consensus tot een eindoordeel te komen.