



VERKOOPPROCEDURE

Krophollerensemble oost Waalwijk

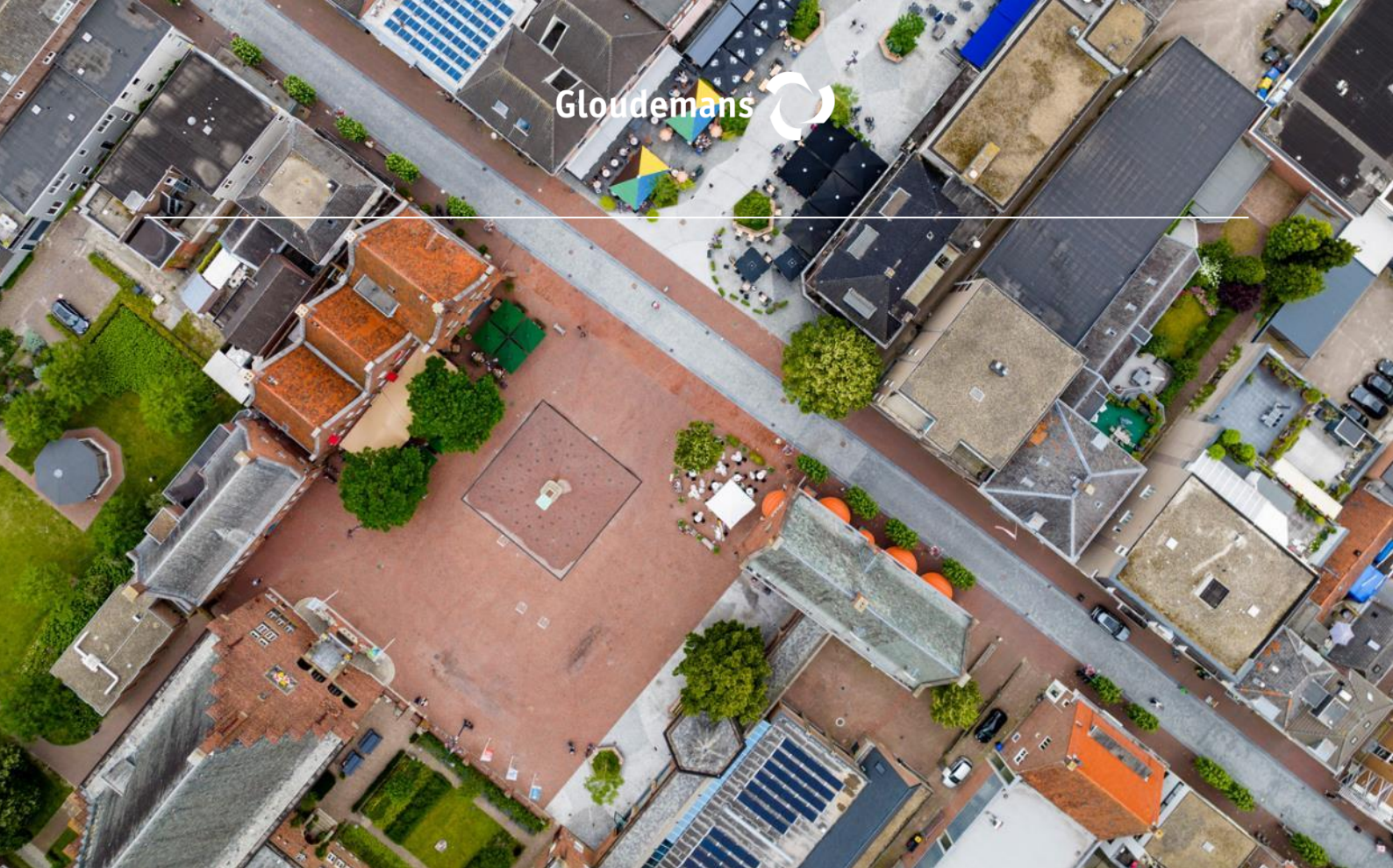
FASE 1 SELECTIEDOCUMENT

Uitvrager

Gemeente Waalwijk

Status

Definitief



Projectnaam

Verkoopprocedure | Krophollerensemble oost Waalwijk

Uitvrager

Gemeente Waalwijk

Kenmerk

1317.261-S1d~~2~~1

Auteurs

M.T. van Neer MSc

mr. H. Schepens

Status

Definitief

Datum

~~29 januari~~20 februari 2025

Gloudemans

Postbus 5044

5201 GA 's-Hertogenbosch

Dorpstraat 28

5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch

073 641 33 12

www.gloudemans.nl

INHOUDSOPGAVE

BEGRIPPENLIJST	6
1. DOELSTELLING EN PLANNING	9
1.1. Doel Verkoop ofwel de opgave	9
1.2. Overeenkomst.....	10
1.3. Communicatie en planning	10
1.4. Definitief verkoopdocument	11
1.5. Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure.....	11
2. (BELEIDS)KADERS VERKOOP LOCATIE	13
3. SELECTIECRITERIA EN PUNTENTOEKENNING.....	15
3.1. Beschrijving Selectiecriteria.....	15
3.2. Selectie criterium visie	15
4. AANMELDINGSVEREISTEN.....	21
4.1. Aanmeldingsdatum	21
4.2. Aanmeldingsvereisten.....	21
4.3. Deel 1 – Aanmelding.....	21
4.4. Deel 2 - Selectie criterium visie	22
5. PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES	24
5.1. Fases.....	24
5.2. Inlichtingen	24
5.3. Beoordelings- en besluitvormingsproces.....	24
6. PROCEDURELE VOORWAARDEN	28
6.1. Deelnamevergoeding.....	28
6.2. Deelnamevoorwaarden Selectiefase.....	28
6.3. Vervallen Aanmelding na Selectie.....	29
6.4. Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden	29
6.5. Staken Verkoopprocedure.....	29
6.6. Bezwaartermijn	29
6.7. Samenwerkingsverbanden en beroep op derden.....	30
7. BIJLAGEN.....	32
Bijlage 1 Aanmeldingsformulier	33
Bijlage 2 Indien van toepassing: Combinatieverklaring	36
Bijlage 3 Indien van toepassing: Verklaring beroep op derden (onderaanneming)	39
Bijlage 4 Concept Verkoopdocument.....	42
Bijlage 5 Concept Overeenkomst.....	43
Bijlage 6 Situatietekeningen	44
Bijlage 7 Plattegronden	45

BEGRIPPENLIJST

BEGRIPPENLIJST

Aanbieding	De door de Gegadigden in te dienen documenten in de Verkoopfase van de Verkoopprocedure. Op basis van de Aanbieding wordt een Winnaar geselecteerd.
Aanmelding	De door de Geïnteresseerde in te dienen documenten voor deelname aan de Selectiefase. Met het indienen van een Aanmelding doet een Geïnteresseerde het verzoek voor toelating tot de Verkoopfase.
Combinant	Een partij (rechtspersoon) die deel uitmaakt van een samenwerking; Combinatie.
Combinatie	Een samenwerking tussen partijen (natuurlijke of rechtspersonen), die gezamenlijk als één Geïnteresseerde een Aanmelding en als één Gegadigde een Aanbieding doen.
Dialogogronde	De maximaal drie geselecteerde Geïnteresseerden worden in de Verkoopfase tijdens een overleg met (een afvaardiging van) de beoordelingscommissie(s) in de gelegenheid gesteld om mondeling vragen te stellen over de Verkoop en het Verkoopdocument.
Geïnteresseerde(n)	Een natuurlijk persoon, rechtspersoon of samenwerkingsvorm (Combinatie) die in de Selectiefase, middels een Aanmelding zijn belangstelling kenbaar maakt voor deelname aan de Verkoopprocedure.
Gegadigde(n)	De maximaal drie geselecteerde Geïnteresseerden die, op basis van de in dit Selectiedocument genoemde criteria, deel mogen nemen aan de Verkoopfase.
Gemeente	De gemeente Waalwijk.
Inlichtingen	Een document (inclusief bijlagen), waarin de Gemeente door Geïnteresseerden/Gegadigden gestelde vragen in het kader van de Verkoopprocedure beantwoordt.
Locatie	De locatie betreft het oostelijk deel van het Krophollerensemble gelegen in het centrum van Waalwijk, inclusief de achterliggende veldwachterswoning. Het betreft de volgende panden/gronden: Grotestraat 263, kadastraal bekend gemeente Waalwijk, sectie G, nummer 1722;

	• Raadhuisplein 5, kadastraal bekend gemeente Waalwijk, sectie G, nummer 1722; • Raadhuisplein 6, kadastraal bekend gemeente Waalwijk, sectie G, nummer 1722; • Raadhuisplein 7, kadastraal bekend gemeente Waalwijk, sectie G, nummer 1722; • Raadhuisplein 8, kadastraal bekend gemeente Waalwijk, sectie G, nummer 1722; • de veldwachterswoning, kadastraal bekend gemeente Waalwijk, sectie G, nummer 1722.
Overeenkomst	De door de Gemeente ter afronding van de Verkoopprocedure met de Winnaar te sluiten erfpachtovereenkomst met afhankelijk recht van opstal.
Selectiecriteria / Selectie criterium	De criteria op basis waarvan Gemeente Waalwijk de Aanmeldingen van Geïnteresseerden inhoudelijk beoordeelt en komt tot een selectie van Gegadigden, die een uitnodiging voor deelname aan de Verkoopfase ontvangen.
Selectiedocument	Het voorliggende door de Gemeente opgestelde document, waarin de procedure en de wijze van selectie van Geïnteresseerden in de eerste fase van de Verkoopprocedure is beschreven.
Selectiefase	Deze eerste fase van de Verkoopprocedure. Tijdens deze fase worden Geïnteresseerden uitgenodigd tot het doen van een Aanmelding en worden maximaal drie Geïnteresseerden geselecteerd voor deelname aan de Verkoopfase.
Verkoopdocument	Het concept document waarin ten behoeve van de Verkoopfase de kaders, voorwaarden, procedure en toewijzingsmethodiek zijn omschreven en dat definitief wordt gemaakt na afronding van de Selectiefase.
Verkoopfase	De fase 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 uitgifte in erfpacht met afhankelijk recht van opstal van de Locatie aan de Winnaar.
Winnaar	De Gegadigde met de beste Aanbieding aan wie de Verkoop ter afronding van de Verkoopfase toegewezen wordt.



DOELSTELLING EN PLANNING

1. DOELSTELLING EN PLANNING

Voor u ligt het Selectiedocument voor de uitgifte van de Locatie. Dit Selectiedocument omschrijft de eerste fase van de Verkoopprocedure en bevat alle informatie voor het doen van een Aanmelding voor deze fantastische Locatie in Waalwijk.

1.1. Doel Verkoop ofwel de opgave

Op basis van de visie 'Hart van de stad 2025' heeft de Gemeente de afgelopen jaren gewerkt aan de optimalisatie van de functies van het Kropholler ensemble. Zo is de herinrichting van de Markt en het Raadhuisplein in 2022 afgerond. Het Raadhuisplein 2 is in 2023 toegankelijk gemaakt en is er met de realisatie van het Schoenenkwartier een structurele invulling gevonden voor de noord- en westzijde van het Kropholler ensemble. Nu is het oostelijk deel van het Kropholler ensemble aan de beurt als sluitstuk van het hart van de stad!

De Gemeente hecht veel waarde aan de uitstraling van het Raadhuisplein en de omgeving. Het Kropholler ensemble heeft een authentieke uitstraling en geeft allure aan het centrum van Waalwijk. Een aantrekkelijk centrum met een goede spreiding aan functies waar mensen graag verblijven, ontmoeten en beleven is van essentiële waarde voor de Gemeente. Zo ook bij de nieuwe invulling van de Locatie. Daarnaast wil de Gemeente de monumentale uitstraling van het Raadhuisplein met het Krophollerensemble beschermen en behouden. Door de beschermde Rijksmonumentale status van het ensemble zijn aanpassingen aan de buitenzijde maar minimaal mogelijk. De 'look' van de Rijksmonumentale delen van de Locatie moet dus grotendeels gelijk blijven aan de huidige situatie.

Conform het in 2019 vastgestelde vastgoedbeleid wil de Gemeente niet (langer) optreden als commercieel vastgoedverhuurder en risicodragend ontwikkelaar van het oostelijk deel van het Kropholler ensemble, oftewel de Locatie. Dit heeft haar doen besluiten de Locatie in erfpacht uit te geven met deze Verkoopprocedure.

Concreet betreft de opgave voor de Verkoop van de Locatie de integrale herontwikkeling (transformatie) van de hierop aanwezige panden en de bijbehorende gronden voor rekening en risico van een partij, door een nieuwe invulling hiervan met publiekstrekkende functies. De opgave omvat:

- een integraal ontwerp voor de nieuwe invulling van alle op de Locatie aanwezige panden met publiekstrekkende functies op de begane grond;
- de koop van de op de Locatie aanwezige panden (recht van opstal);
- de uitgifte in erfpacht van de Locatie/de ondergrond van de panden met een afhankelijk recht van opstal voor de daarop aanwezige panden;
- de overname van de huurovereenkomst met grand café 't Slot;
- de exploitatie van de Locatie;
- het verkrijgen van de benodigde (planologische medewerking) en vergunningen;
- het voeren van de benodigde participatie met belanghebbenden.

De Gemeente zoekt een Winnaar, die deze opgave uitvoert binnen de kaders en uitgangspunten, die worden meegegeven in de Verkoopprocedure.

1.2. Overeenkomst

Met de Winnaar van de Verkoopprocedure wordt zo snel mogelijk na de definitieve toewijzing een erfpachtovereenkomst met afhankelijk recht van opstal gesloten. De conceptversie van de Overeenkomst is als **bijlage 5** opgenomen.

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 het recht tot eenzijdige wijziging van de tijdsplanning evenals andere termijnen in dit Selectiedocument gedurende de Verkoopprocedure, zonder tot enige schadeplichtigheid gehouden te zijn.

Selectiefase	Datum/Tijdstip
Publicatie Selectiedocument	29 januari 2025
Startbijeenkomst met rondleiding	13 februari 2025 – 10.00 uur
Sluitingstermijn voor indienen vragen Selectiefase	14 februari 2025 – 13.00 uur
Publicatie Inlichtingen Selectiefase	21 februari 2025
<u>Extra rondleiding</u>	<u>13 maart om 9.30 uur</u>
Sluitingstermijn voor Aanmelding Geïnteresseerden	<u>4 april 2025 – 13.00 uur</u> 14 maart 2025 – 13.00 uur
Bekendmaking selectie maximaal drie Geïnteresseerden	<u>uiterlijk op 9 mei 2025</u> 28 maart 2025
Bezwaarperiode 7 dagen	<u>10 t/m 17 mei 2025</u> 28 maart t/m 4 april 2025

Verkoopfase (voorlopige planning)	Datum/Tijdstip
Publicatie Verkoopdocument / uitnodiging Gegadigden	8 april <u>19 mei</u> 2025
Startbijeenkomst en rondleiding	17 april <u>28 mei</u> 2025 – 10.00 uur
Dialoogronde 1:	
Sluitingstermijn voor indienen dialoogdocument 1	6 mei <u>16 juni</u> 2025 – 13.00 uur
Dialoogronden (individueel)	23 juni <u>12 mei</u> 2025
Publicatie Inlichtingen dialoogronde 1	19 mei <u>4 juli</u> 2025
Dialoogronde 2	
Sluitingstermijn voor indienen dialoogdocument 2	16 juni <u>25 augustus</u> 2025 – 13.00 uur

Dialogoogronden (individueel)	23 juni <u>1 september</u> 2025
Publicatie Inlichtingen dialoogronde 2	30 juni <u>12 september</u> 2025
Sluiting voor indienen vragen	26 augustus <u>september</u> 2025 – 13.00 uur
Publicatie Inlichtingen	9 september <u>3 oktober</u> 2025
Sluitingstermijn voor indienen Aanbieding	17 oktober <u>26 september</u> 2025 – 13.00 uur
Bekendmaking voornemen tot Toewijzing	17 oktober <u>19 november</u> 2025
Bezwaarperiode 20 dagen	19 oktober <u>november</u> tot en met 96 november <u>december</u> 2025
Bekendmaking definitieve Toewijzing	107 december <u>november</u> 2025
Contractering	december 2025

1.4. Definitief verkoopdocument

Met de publicatie van het Verkoopdocument aan de drie geselecteerde Gegadigden wordt de inhoud hiervan, waaronder de planning voor de Verkoopfase, nader gespecificeerd en definitief gemaakt. Op onderdelen kan het Verkoopdocument door de Gemeente gewijzigd worden ten opzichte van de conceptversie, die bij dit Selectiedocument is gevoegd als **bijlage 4**.

1.5. 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 aanbestedingswet- 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.



UITGANGSPUNTEN LOCATIE

2. (BELEIDS)KADERS VERKOOP LOCATIE

In hoofdstuk 2 van het concept Verkoopdocument zijn de (beleids)kaders die van toepassing zijn op de Verkoop en de herontwikkeling (transformatie) van de Locatie omschreven, zoals de eigendomssituatie en gebruiksrechten, belangrijke planologische uitgangspunten en de reeds uitgevoerde onderzoeken. In **bijlage 6** zijn de situatietekeningen van de Locatie opgenomen en in **bijlage 7** de beschikbare plattegronden. Hoofdstuk 2 van het concept Verkoopdocument bestaat uit de volgende paragrafen:

- (1) Beschrijving Locatie
- (2) Bouwhistorisch onderzoek met waardestelling raadhuisensemble Waalwijk
- (3) Bouwhistorische verkenning Waardestelling Oostvleugel raadhuisensemble Waalwijk
- (4) Transformatiekader Oostvleugel raadhuisensemble Waalwijk
- (5) Planologie
- (6) Beleid bij de opgave
- (7) Overige aandachtspunten



SELECTIECRITERIA EN PUNTENTOEKENNING

3. SELECTIECRITERIA EN PUNTENTOEKENNING

3.1. Beschrijving Selectiecriteria

Om in deze Verkoopprocedure terug te selecteren naar de drie meest geschikte Geïnteresseerden werkt de Gemeente met de onderstaande Selectiecriteria en maximale punten.

Deel	Selectie criterium	Toetsing en beoordeling	Punten
1	Aanmelding	<i>Alleen vormvereiste / eis</i>	<i>Geen punten</i>
2	Visie	Invulling Locatie	30
		Ervaring met transformaties	30
		Financieel	30
		Hart voor gemeente Waalwijk	10
	Totaal		100

Onderstaande paragraaf bevat een omschrijving van de Selectiecriteria, onderverdeeld in eisen en wensen.

De eisen die aan een Selectie criterium gesteld worden, zijn knock-out-criteria. Aanmeldingen die niet voldoen aan deze inhoudelijke eisen of Aanmeldingen waaraan voorwaarden dan wel voorbehouden zijn gekoppeld, worden door de Gemeente niet verder beoordeeld. De betreffende Geïnteresseerde wordt dan uitgesloten van de Verkoopprocedure.

De inhoudelijke beoordeling van het Selectie criterium visie vindt plaats aan de hand van wensen. Voor de wensen die aan dit Selectie criterium gesteld worden, kunnen punten verdiend worden door een Geïnteresseerde. De maximale score voor het Selectie criterium visie is 100 punten.

3.2. Selectie criterium visie

Om een beter begrip te krijgen van het gedachtengoed en de aanpak van de Geïnteresseerden voor de herontwikkeling van de Locatie hecht de Gemeente er aan om een visie te ontvangen. In deze visie dient door de Geïnteresseerden een antwoord gegeven te worden op de vragen, die geformuleerd zijn onder paragraaf 3.2.1.. Het betreft hier uitdrukkelijk een visie op de opgave aan de hand van de beantwoording van deze vragen en **niet** het indienen van een concept of plan. In de Verkoopfase dient de visie verder uitgewerkt te worden tot onder meer een schetsontwerp voor de Locatie.

3.2.1. Eisen – visie

Invulling Locatie

1. Welke functies en combinaties van functies met een publiekstrekkende werking ziet de Geïnteresseerde voor zich op de Locatie?
2. Hoe werken deze functies samen met de andere functies in het centrum oftewel wat is de toegevoegde waarde van de invulling van de Locatie voor de rest van het centrum?
3. Hoe denkt de Geïnteresseerde over de invulling van de Locatie om de centrumstructuur robuuster en toekomstbestendig te maken?
4. Wat maakt de invulling van de Locatie zo interessant en voor welke doelgroep(en)?

5. Hoe zorgt de Geïnteresseerde voor reuring op de Locatie?

Ervaring met transformaties

1. In hoeverre heeft de Geïnteresseerde kennis en/of ervaring met de transformatie van (Rijksmonumentaal) vastgoed?
2. Hoe wordt deze kennis en/of ervaring door de Geïnteresseerde ingezet voor de Locatie?
3. Indien de Geïnteresseerde geen ervaring heeft met de transformatie van (Rijksmonumentaal) vastgoed: Welke expertise wordt hiertoe ingeschakeld voor de Locatie en op welke manier in de samenwerking met de Geïnteresseerde (Combinant of onderaannemer, zie ook paragraaf 6.7)?

Financieel

1. Hoe denkt de Geïnteresseerde op hoofdlijnen te komen tot een haalbare businesscase voor de Locatie voor de langere termijn?
2. Hoe is de Geïnteresseerde van plan de financiering voor de ontwikkeling van de Locatie te waarborgen?
3. Wat zijn de interne sterktes (strengths) en zwaktes (weaknesses) van de Geïnteresseerde voor de ontwikkeling van de Locatie en welke kansen (opportunities) en bedreigingen (threats) van buitenaf ziet de Geïnteresseerde (een SWOT-analyse)?

Hart voor gemeente Waalwijk

1. In hoeverre heeft de Geïnteresseerde hart voor de stad Waalwijk c.q. de gemeente Waalwijk?
2. Hoe en op welke manier zet de Geïnteresseerde zijn netwerk in voor de planvorming, realisatie en exploitatie van de Locatie?

3.2.2. Wensen – visie

Door invulling te geven aan de in deze paragraaf genoemde wensen, kan de Geïnteresseerde punten verdienen. Het gaat de Gemeente hierbij niet alleen over het aantal wensen waaraan invulling gegeven wordt, maar ook over de mate waarin er invulling gegeven wordt aan de wens(en) (het kwaliteitsniveau).

Invulling Locatie

- De visie geeft blijk van functies met een publiekstrekkende werking die realistisch/denkbaar zijn op de Locatie in de binnenstad en een aanvulling vormen voor het Krophollerensemble als geheel.
- De voorgestelde functies voor de Locatie vormen een aanvulling op c.q. zijn complementair aan bestaande functies in het centrum, dit kan zijn omdat de functie iets brengt dat er nog niet is of omdat het een aanvullende doelgroep aanspreekt.
- De in dit onderdeel van de visie door de Geïnteresseerde benoemde ambities en uitgangspunten geven het vertrouwen dat de centrumstructuur hiermee robuuster en toekomstbestendiger gemaakt wordt.
- De voorgestelde functies vormen een visitekaartje voor het centrum van Waalwijk.
- De voorgestelde invulling van de Locatie zorgt voor levendigheid in het centrum, ook na sluitingstijd van de winkels.
- Met de invulling van de Locatie creëert de Geïnteresseerde spin-off voor Waalwijk als geheel in de vorm van maatschappelijke meerwaarde voor de gemeente.

Ervaring met transformaties

- De Geïnteresseerde heeft veel eigen kennis/ervaring in huis met transformatie van (Rijksmonumentaal) vastgoed.

of

Voor zover de Geïnteresseerde geen eigen kennis/ervaring in huis heeft met transformatie van (Rijksmonumentaal) vastgoed, heeft hij een partij of partijen aangehaakt met kennis/ervaring met de

transformatie van (Rijksmonumentaal) vastgoed, die met hem een Combinatie vormen en/of mee aanmelden als onderaannemer.

- De visie van de Geïnteresseerde weet de Gemeente te overtuigen van de aanwezige kennis en ervaring met de transformatie van (Rijksmonumentaal) vastgoed van de Geïnteresseerde, één van de Combinanten en/of een onderaannemer waarmee de Geïnteresseerde aanmeldt, op basis van een referentieproject, dat vergelijkbaar is aan de opgave voor de Locatie.
- De Geïnteresseerde zet in zijn visie duidelijk uiteen welke lessen uit de transformatie van het referentieproject hij meeneemt voor de transformatie van de Locatie.
- De Geïnteresseerde, één van de Combinanten en/of een onderaannemer waarmee de Geïnteresseerde aanmeldt heeft aantoonbaar ervaring met de (langjarige) exploitatie van een Rijksmonument.

Financieel

- De visie voor dit onderdeel geeft de Gemeente in de basis vertrouwen in een langdurige en solide exploitatie van de Locatie.
- De visie voor dit onderdeel identificeert financiële dilemma's, kansen en uitdagingen en maakt gebruik van creativiteit en oplossingsgerichtheid bij het verzilveren van deze kansen, aangaan van de uitdagingen en/of het oplossen van de dilemma's.

Hart voor gemeente Waalwijk

- Uit de visie van de Geïnteresseerde voor dit onderdeel volgt dat de Geïnteresseerde weet wat er speelt in Waalwijk en zich verdiept heeft in de Locatie en de omgeving, de centrumthema's, de gemeente en de regio.
- De Geïnteresseerde heeft lokale binding (maatschappelijk/sociaal en/of financieel) met Waalwijk.
- De Geïnteresseerde blijft langjarig (ook in de exploitatiefase) betrokken bij de Locatie.
- De Geïnteresseerde heeft een netwerk in Waalwijk, dat hij inzet voor de planvorming, realisatie en/of de exploitatie van de Locatie.

3.2.3. Beoordeling en puntentoekenning – visie

De beoordelingscommissie beoordeelt de visie met punten voor elk van de vier afzonderlijke onderdelen. De vier onderdelen zijn:

- (1) Invulling Locatie
- (2) Ervaring met transformaties
- (3) Financieel
- (4) Hart voor gemeente Waalwijk

Een onderdeel van de visie verdient in zijn algemeenheid een hogere score naarmate deze de Gemeente overtuigt en het comfort geeft op basis van concrete ervaringen en uitgangspunten uit het verleden (onder meer referenties), dat de Geïnteresseerde in staat is voor deze opgave een realistisch ambitieniveau neer te leggen en dat vervolgens ook waar te maken. En verder, indien:

1. het onderdeel van de visie **beter** aansluit op de wensen uit paragraaf 3.2.2;
2. er aan **meer** van de wensen uit paragraaf 3.2.2 invulling wordt gegeven.

Bij de beoordeling van de onderdelen 1. Invulling Locatie, 2. Ervaring met transformaties en 3. Financieel worden punten toegekend op basis van onderstaande tabel.

Beoordeling	Uitleg beoordeling	Aantal punten
Heel goed	Het onderdeel van de visie sluit heel goed aan bij de	30

	opgave voor de nieuwe invulling van de Locatie. De wensen van het onderdeel van de visie worden met de uitwerking heel goed ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 9 of hoger.	
Goed	Het onderdeel van de visie sluit goed aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de Locatie. De wensen van het onderdeel van de visie worden met de uitwerking goed ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 8.	22,5
Ruim voldoende	Het onderdeel van de visie sluit ruim voldoende aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de Locatie. De wensen van het onderdeel van de visie worden met de uitwerking ruim voldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 7.	15
Voldoende	Het onderdeel van de visie sluit voldoende aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de Locatie. De wensen van het onderdeel van de visie worden met de uitwerking voldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 6.	7,5
Onvoldoende	Het onderdeel van de visie sluit onvoldoende aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de Locatie. De wensen van het onderdeel van de visie worden met de uitwerking onvoldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 5.	0
Zwaar onvoldoende	De Geïnteresseerde heeft de vraag voor het onderdeel van de visie niet of zwaar onvoldoende begrepen. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 4 of lager.	0

Bij de beoordeling van het onderdeel 4. Hart voor gemeente Waalwijk worden punten toegekend op basis van onderstaande tabel.

Beoordeling	Uitleg beoordeling	Aantal punten
Heel goed	Het onderdeel van de visie sluit heel goed aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de Locatie. De wensen van het onderdeel van de visie worden met de uitwerking heel goed ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 9 of hoger.	10
Goed	Het onderdeel van de visie sluit goed aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de Locatie. De wensen van het onderdeel van de visie worden met de uitwerking goed ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 8.	7,5
Ruim voldoende	Het onderdeel van de visie sluit ruim voldoende aan	5

	bij de opgave voor de nieuwe invulling van de Locatie. De wensen van het onderdeel van de visie worden met de uitwerking ruim voldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 7.	
Voldoende	Het onderdeel van de visie sluit voldoende aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de Locatie. De wensen van het onderdeel van de visie worden met de uitwerking voldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 6.	2,5
Onvoldoende	Het onderdeel van de visie sluit onvoldoende aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de Locatie. De wensen van het onderdeel van de visie worden met de uitwerking onvoldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 5.	0
Zwaar onvoldoende	De Geïnteresseerde heeft de vraag voor het onderdeel van de visie niet of zwaar onvoldoende begrepen. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 4 of lager.	0

Het maximaal aantal te behalen punten voor het Selectiecriterium visie is 100 punten. Voor het bepalen van de score voor het Selectiecriterium visie worden de behaalde punten voor de vier onderdelen van de visie bij elkaar opgeteld.



AANMELDINGSVEREISTEN

4. AANMELDINGSVEREISTEN

In dit hoofdstuk zijn de aanmeldingsvereisten omschreven. Wanneer niet voldaan wordt aan één van onderstaande aanmeldingsvereisten, dan wordt de Aanmelding direct uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.

4.1. Aanmeldingsdatum

Om deel te nemen aan deze fase van de Verkoop, dient de Geïnteresseerde zijn Aanmelding digitaal in door het uploaden van alle documenten via TenderNed. Aanmeldingen worden voor de in de planning vermelde datum (zie paragraaf 1.3) ingediend.

4.2. Aanmeldingsvereisten

4.2.1. Stukken Aanmelding

De Aanmeldingen dienen te bestaan uit de volgende delen:

- Deel 1 Aanmelding
- Deel 2 Selectiecriterium visie

4.2.2. Vormvereisten gehele Aanmelding

Een Aanmelding voldoet aan de volgende eisen:

- indiening gebeurt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal;
- de Aanmelding heeft als onderwerp 'Aanmelding Krophollerensemble oost - [naam Geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]';
- de twee delen worden aangeleverd zoals beschreven in dit hoofdstuk (let op het maximale aantal pagina's dat vermeld staat);
- alle stukken zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de Geïnteresseerde(n);
- de stukken worden aangeleverd als PDF in het formaat A4 of A3;
- de stukken mogen een voor- en/of achterblad hebben, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina's;
- bij bestanden wordt aangegeven of het een A4 of A3 betreft;
- de tekst wordt aangeleverd in: lettertype 10 Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype;
- indien een aan te leveren onderdeel uit meerdere bestanden bestaat, dan wordt het betreffende onderdeel aangeleverd in een .RAR of .ZIP bestand.

4.3. Deel 1 – Aanmelding

4.3.1. Vormvereisten – Aanmelding

Let op: Deel 1 beschrijft de algemene onderdelen van de Aanmelding. Dit deel is geen Selectiecriterium, maar een eis om deel te kunnen nemen aan de Selectiefase.

Bestandsnaam:

- 'Deel 1: Aanmelding Krophollerensemble oost Waalwijkensemble oost [Naam Geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]'

Deel 1 omvat de volgende stukken:

1. een ingevuld Aanmeldingsformulier (**bijlage 1**);
2. indien van toepassing: een ingevulde combinatieverklaring (**bijlage 2**)
3. indien van toepassing: een ingevulde verklaring beroep op derden (onderaanneming) (**bijlage 3**).

4.4. Deel 2 – Selectiecriterium visie

4.4.1. Vormvereisten – visie

Bestandsnaam:

- 'Deel 4: Selectiecriterium visie Krophollerensemble oost Waalwijk – [Naam Geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]'.

De Geïnteresseerde dient één visie in. De visie voldoet aan de volgende vormvereisten:

1. Eén document van **maximaal 20 pagina's enkelzijdig A4 aan tekst én beeldmateriaal of maximaal 10 pagina's A3**;
2. Een duidelijk onderscheid tussen de vier subonderdelen van het Selectiecriterium visie, te weten:
 - (1) **Invulling Locatie;**
 - (2) **Ervaring met transformaties;**
 - (3) **Financieel; en**
 - (4) **Hart voor gemeente Waalwijk;**

waarin antwoord wordt gegeven op alle vragen behorende bij het betreffende subonderdeel.



PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES

5. PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES

5.1. Fases

In dit hoofdstuk wordt de Verkoopprocedure omschreven, waarbij wordt ingezoomd op de verschillende onderdelen daarin.

5.1.1. Fase 1 Selectiefase

In deze fase, de Selectiefase, worden Geïnteresseerden openbaar uitgenodigd tot het doen van een Aanmelding. Uiteindelijk worden de drie best scorende Geïnteresseerden uitgenodigd voor de Verkoopfase.

5.1.2. Fase 2 Verkoopfase

Na het doorlopen van de Selectiefase vindt de Verkoopfase met dialooggesprekken plaats. De drie geselecteerde Gegadigden worden hiertoe uitgenodigd en ontvangen het definitieve Verkoopdocument. In deze fase worden de maximaal drie geselecteerde Gegadigden uitgenodigd om een Aanbieding uit te werken voor de Locatie. In deze fase selecteert de beoordelingscommissie de Winnaar van de Verkoopprocedure. Met de Winnaar wordt een Overeenkomst gesloten.

5.2. Inlichtingen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit Selectiedocument kunnen via [TenderNed](#) worden ingediend tot het moment zoals vermeld in 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 Geïnteresseerden.

De vragen worden uiterlijk op de datum, zoals opgenomen in de planning van paragraaf 1.3, door de Gemeente in geanonimiseerde vorm aan alle Geïnteresseerden beantwoord via [TenderNed](#). De Inlichtingen vormen een integraal en bindend onderdeel van dit Selectiedocument. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit Selectiedocument, die voortkomen uit de Inlichtingen, worden door de Geïnteresseerden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit Selectiedocument.

Het is toegestaan om individuele vertrouwelijke vragen in te dienen, die enkel aan de Geïnteresseerde die deze vragen stelt worden beantwoord. De Geïnteresseerde 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 Geïnteresseerden van belang is, worden deze alsnog voor alle Geïnteresseerden beantwoord, tenzij de betreffende Geïnteresseerde zijn vraag intrekt.

5.3. Beoordelings- en besluitvormingsproces

5.3.1. Beoordelingscommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie en bestaat uit de volgende deskundigen:

- projectleider vastgoed;
- assistent projectleider;

- adviseur monumenten;
- adviseur stedenbouw;
- beleidsmedewerker ruimtelijke ordening;
- beleidsmedewerker economie;
- programmamanager;
- beleidsmedewerker recreatie/toerisme;
- een lid van de commissie ruimtelijke kwaliteit.

De beoordelingscommissie wordt voorgezeten door twee onafhankelijke adviseurs van Gloudemans, die zelf niet deelnemen aan de beoordeling.

5.3.2. Beoordelingsproces

De beoordeling en besluitvorming vinden plaats volgens onderstaande stappen:

1. Opening Aanmelding

Geïnteresseerden ontvangen na het indienen van een Aanmelding via TenderNed bericht als de kluis is geopend. Dit gebeurt door de onafhankelijke adviseurs van Gloudemans, die geen zitting hebben in de beoordelingscommissie.

2. Controle op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden

Alleen tijdig ingediende en volledige Aanmeldingen worden inhoudelijk beoordeeld. Aanmeldingen worden eerst getoetst op vormvereisten en compleetheid (zie paragraaf 4.2) en deelnamevoorwaarden (zie paragraaf 6.2) door de onafhankelijke adviseurs van Gloudemans.

3. Toetsing eisen Selectiecriteria

De Aanmeldingen die voldoen aan de voorwaarden uit Stap 2 worden getoetst aan de gestelde eisen uit paragraaf 3.2.1. Aanmeldingen die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de Geïnteresseerde, worden door de Gemeente direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

4. Inhoudelijke beoordeling wensen Selectie criterium visie

Aanmeldingen die overblijven na de toetsing in Stap 3 worden beoordeeld door de beoordelingscommissie. De beoordeling gebeurt op basis van de gestelde wensen voor het Selectie criterium visie (paragraaf 3.2.2), conform de beoordelingssystematiek (paragraaf 3.2.3). Daarna worden de Aanmeldingen op basis van de totaalscore gerangschikt. De drie Geïnteresseerden met de best scorende Aanmeldingen worden uitgenodigd voor de Verkoopfase.

5. Gelijke score

Indien na afronding van Stap 4 de eindscore van meerdere Geïnteresseerden gelijk is én dit van directe invloed is op het selecteren van de drie Gegadigden voor de Verkoopfase, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde Geïnteresseerden door middel van loting vastgesteld. De betreffende Geïnteresseerden worden tijdig in kennis gesteld van deze loting.

5.3.3. Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn

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

1. Besluitvorming omtrent de selectie

Het beoordelingsrapport van de beoordelingscommissie wordt voorgelegd aan het college van burgemeester

en wethouders. Op grond van het beoordelingsrapport besluit het college van burgemeester en wethouders welke drie Geïnteresseerden worden uitgenodigd voor deelname aan de Verkoopfase.

2. Voorlopig selectiebesluit

De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- alle Geïnteresseerden worden gelijktijdig via TenderNed geïnformeerd over het selectiebesluit;
- de geselecteerde Geïnteresseerden ontvangen een gemotiveerde beoordeling;
- de afgewezen Geïnteresseerden ontvangen een gemotiveerde afwijzing.

3. Bezwaartermijn

Na bekendmaking van de uitslag van de selectie, hebben de afgewezen Geïnteresseerden zeven (7) kalenderdagen na verzending van het selectiebesluit de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit, middels het aanhangig maken van een kort geding bij de rechtbank.

4. Definitief selectiebesluit

Wanneer de termijn van zeven (7) kalenderdagen is verlopen en er geen dagvaarding is ontvangen, wordt het voorlopig selectiebesluit definitief en ontvangen de drie geselecteerde Gegadigden een uitnodiging voor de Verkoopfase.



PROCEDURELE VOORWAARDEN

6. PROCEDURELE VOORWAARDEN

6.1. Deelnamevergoeding

In deze fase van de Verkoopprocedure wordt van de Geïnteresseerden een beperkte inzet gevraagd. In deze fase wordt dan ook geen financiële vergoeding verstrekt aan de Geïnteresseerden.

In fase 2, de Verkoopfase wordt een deelnamevergoeding van € 20.000,00 exclusief btw betaald aan Gegadigden die een geldige (ontvankelijke) Aanbieding hebben gedaan, maar niet de Winnaar van de Verkoopprocedure zijn.

6.2. Deelnamevoorwaarden Selectiefase

1. De Aanmelding wordt ingediend in de Nederlandse taal, met uitzondering van eventuele bewijsmiddelen in verband met de aanmeldingsvereisten. Van bewijsmiddelen die in een andere taal zijn gesteld wordt een vertaling in het Nederlands bijgevoegd.
2. De Gemeente heeft het recht om Geïnteresseerden om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door de Geïnteresseerden verstrekte informatie bij derden te controleren.
3. Indien door de Geïnteresseerde 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 Geïnteresseerde door de Gemeente direct uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.
4. Het is de Gemeente toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de Aanmelding binnen een termijn van één (1) week door de Geïnteresseerde te laten herstellen.
5. Als een Geïnteresseerde niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in dit Selectiedocument gestelde eisen, door binnen één (1) week na eventuele navraag van de Gemeente de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt de Gemeente deze Aanmelding aan als niet-geldig en is de Geïnteresseerde daarmee uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.
6. Met het doen van een Aanmelding en het indienen van het Aanmeldingsformulier (**bijlage 1**) verklaart een Geïnteresseerde dat er op hem geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn. De uitsluitingsgronden zijn opgenomen in het Aanmeldingsformulier, dat door een rechtsgeldig vertegenwoordigingsbevoegde ondertekenaar van de Geïnteresseerde getekend moet worden.
7. **De aangeleverde referenties behoren door de Geïnteresseerde of één van de deelnemers van zijn Combinatie of een derde/onderaannemer daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.**
8. De Gemeente heeft het recht om manipulatieve Aanmeldingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve Aanmelding is sprake als deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van manipulatieve Aanmeldingen als gevolg heeft dat de beoogde doelstelling van de Verkoopprocedure niet meer kan worden bereikt.
9. De Geïnteresseerde conformeert zich er bij Aanmelding aan om op eigen initiatief melding te maken, als haar onderneming of haar werknemers – of een aan Geïnteresseerde verwante onderneming en/of haar werknemers - op enige voor deze procedure relevante wijze betrokken is bij Gemeente Waalwijk. Ontoelaatbare betrokkenheid van een Geïnteresseerde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot directe uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure. Gemeente Waalwijk heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.

10. De Aanmelding 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 Aanmelding na Selectie

Indien een Aanmelding na bekendmaking van het selectiebesluit om wat voor reden dan ook vervalt, dan nemen de overige Aanmeldingen 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. Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

Dit Selectiedocument 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 Geïnteresseerden. Als Geïnteresseerden onduidelijkheden of onvolkomenheden in het Selectiedocument of de bijbehorende bijlagen ontdekken, dan wordt hen gevraagd dit zo spoedig mogelijk aan de Gemeente te melden.

Bij het doen van een Aanmelding, wordt de Geïnteresseerde geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en bijbehorende bijlagen instemt. Hij kan geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Daarom verwerkt hij met zijn Aanmelding het recht om daarna alsnog te handelen tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in het Selectiedocument. 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 Geïnteresseerde.

6.5. Staken Verkoopprocedure

De Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om de Verkoop op te schorten, te staken en/of niet tot Toewijzing over te gaan. De Gemeente is op geen enkele wijze gehouden tot vergoeding van door de Geïnteresseerden/Gegadigden gemaakte kosten of gederfde inkomsten. Net zo min is de Gemeente in dat geval gehouden tot het aangaan van een overeenkomst dan wel het voortzetten van de onderhandelingen hierover.

6.6. Bezwaartermijn

Als een Geïnteresseerde zich niet in het selectiebesluit kan vinden, dan kan deze Geïnteresseerde binnen zeven (7) kalenderdagen na verzending van het selectiebesluit, een kort geding aanspannen bij de bevoegde rechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant 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 het selectiebesluit totdat het vonnis is gewezen in het kort geding.

Indien een Geïnteresseerde geen bezwaar maakt binnen voornoemde termijn van zeven (7) kalenderdagen,

dan verliest hij daarmee het recht om nog in rechte op te komen tegen het selectiebesluit.

6.7. Samenwerkingsverbanden en beroep op derden

In het geval van Aanmelding als Combinatie of met derden (c.q. onderaanneming) gelden de volgende bepalingen:

1. Indien aangemeld wordt als Combinatie moeten de desbetreffende Geïnteresseerden een ingevulde combinatieverklaring van **bijlage 2** bij hun Aanmelding voegen.
2. Binnen de Combinatie dient één contactpersoon te zijn aangewezen die namens de Combinatie optreedt als penvoerder. Deze penvoerder dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens de Combinatie op te treden.
3. Het wijzigen van Combinaties na Aanmelding is in beginsel niet toegestaan. Indien er sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals faillissement van één van de Combinanten, kan de Geïnteresseerde/Gegadigde schriftelijk een gemotiveerd verzoek tot wijziging van de Combinatie bij de Gemeente indienen. De Gemeente beoordeelt of er in zijn/haar ogen sprake is van bijzondere omstandigheden, die een wijziging van de Combinatie rechtvaardigen. Hierbij neemt de Gemeente in het bijzonder het beginsel van gelijke behandeling en de waarborging van eerlijke concurrentie van alle Geïnteresseerden/Gegadigden in ogenschouw.
4. Een Geïnteresseerde kan zich, om te voldoen aan de gestelde eisen of invulling te geven aan de wensen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers).
5. Indien een Geïnteresseerde zich om te voldoen aan (een deel van) de eisen of invulling te geven aan de wensen beroept op de inzet van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden) moet de Geïnteresseerde een ingevulde verklaring beroep op derden (onderaanneming) van **bijlage 3** bij hun Aanmelding voegen.
6. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen zich in beginsel slechts eenmaal - al dan niet in Combinatie of als onderaannemer met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen - als Geïnteresseerde aanmelden. Voor toepassing van deze bepaling worden alle rechtspersonen en vennootschappen beschouwd die:
 - a. aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2: 24a Burgerlijk Wetboek;
 - b. met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2: 24b Burgerlijk Wetboek, of;
 - c. aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.



BIJLAGEN

7. BIJLAGEN

1. Aanmeldingsformulier
2. Indien van toepassing: Combinatieverklaring
3. Indien van toepassing: Verklaring beroep op derden (onderaanneming)
4. Concept Verkoopdocument
5. Concept Overeenkomst
6. Situatietekeningen
7. Plattegronden

Bijlage 1 Aanmeldingsformulier

Separaat bijgevoegd in Word ten behoeve van het invullen hiervan.

Naam Geïnteresseerde(n):	
Adres:	
Postcode en woonplaats:	
KVK-nummer:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	
Plaats:	
Datum:	
Handtekening:	

Hiermee verklaart ondergetekende zich te conformeren aan alle eisen en voorwaarden zoals gesteld in het Selectiedocument 'Krophollerensemble oost Waalwijk'. Verder verklaart ondergetekende dat er geen van onderstaande uitsluitingsgronden van toepassing zijn op de Geïnteresseerde(n).

Deze Aanmelding wordt onvoorwaardelijk gedaan.

Plaats:	
Datum:	
Naam tekenbevoegde:	
Handtekening:	

Uitsluitingsgronden

1. De gemeente Waalwijk sluit van deelneming aan de onderhavige verkoopprocedure Geïnteresseerden uit waar één of meerdere uitsluitingsgronden op van toepassing is/zijn. De Geïnteresseerde verklaart dat geen van de onderstaande uitsluitingsgronden op hem van toepassing zijn:
 - I. Gronden die verband houden met strafrechtelijke veroordelingen:
 - a. Deelneming aan een criminele organisatie;
 - b. Corruptie;
 - c. Fraude;
 - d. Terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten;
 - e. Witwassen van geld of financiering van terrorisme;
 - f. Kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel.
 - II. Is failliet of verkeert in insolventie of liquidatie, heeft een regeling met schuldeisers getroffen, heeft zijn werkzaamheden gestaakt, of in een andere vergelijkbare toestand verkeert ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving, of zijn activa worden beheerd door een curator of door de rechtbank;
2. De Geïnteresseerde verklaart dat:
 - I. de Aanmelding is niet tot stand is gekomen onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedraging in strijd met het Nederlandse of Europese mededingingsrecht;
 - II. hij zich niet in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van de informatie die nodig is om te controleren of er geen gronden voor uitsluiting dan wel of aan de selectiecriteria wordt voldaan; hij dergelijke informatie niet heeft achtergehouden, hij de gevraagde ondersteunende documenten onverwijld kan overleggen;
 - III. hij niet heeft getracht om het besluitvormingsproces van de Gemeente onrechtmatig te beïnvloeden, om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de verkoopprocedure kan bezorgen, of om verwijtbaar misleidende informatie te verstrekken die een belangrijke invloed kan hebben op besluiten inzake uitsluiting, selectie of Toewijzing;
 - IV. hij aan verplichtingen heeft voldaan op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale premies of belastingen;
 - V. hij zich niet in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van de informatie die nodig is om te controleren of er geen gronden voor uitsluiting zijn dan wel of aan de selectiecriteria wordt voldaan; of dergelijke informatie niet heeft achtergehouden of hij de door de Gemeente gevraagde ondersteunende documenten onverwijld kan overleggen.
 - VI. niet betrokken (of een met de Geïnteresseerde verbonden onderneming) te zijn geweest bij de voorbereiding van de verkoopprocedure of de Gemeente heeft geadviseerd bij de voorbereiding van de verkoopprocedure.
2. Indien mocht blijken dat op een natuurlijke of rechtspersoon, met wie de Geïnteresseerde beoogt samen te werken (of op wie een beroep wordt gedaan om de ontwikkeling uit te voeren), één of meer van de in dit document genoemde uitsluitingsgronden van toepassing zijn, zal deze natuurlijke of rechtspersoon niet worden geaccepteerd en kan de Geïnteresseerde worden uitgesloten van deelneming aan de procedure en uitvoering van de ontwikkeling.
4. De Geïnteresseerde dient de Gemeente op de hoogte te stellen van een verandering in de situatie in de periode tussen de dag van aanmelding tot en met de dag van Toewijzing, die van invloed is op het al dan niet van toepassing zijn van een uitsluitingsgrond op de partij.
5. Ter bewijsvoering van het niet verkeren in de bovengenoemde omstandigheden, kan aan de Geïnteresseerde gevraagd worden de volgende bewijsstukken binnen 3 werkdagen aan Gemeente te overleggen:

- a. een uittreksel uit het handelsregister, dat op het tijdstip van het indienen van de Aanmelding niet ouder is dan 3 maanden;
 - b. een verklaring omtrent gedrag rechtspersonen, die op het tijdstip van het indienen van de Aanmelding niet ouder is dan 2 jaar;
 - c. een verklaring van de belastingdienst die op het tijdstip van het indienen van de Aanmelding niet ouder is dan 6 maanden.
 - d. een geldig identiteitsbewijs, nog geldig tot 3 maanden na de aanmeldingsdatum.
 - e. indien de Geïnteresseerde een rechtspersoon is: de meest recente jaarrekening, een overzicht van actuele schulden, statuten, NAW-gegevens van leden van de (statutaire) directie van de entiteit, overzicht van eigendomsstructuur van de entiteit waaruit Ultimate Beneficial Owner (UBO)/de uiteindelijk belanghebbende van de entiteit blijkt, getekend door de UBO's zelf;
6. De Geïnteresseerde gaat akkoord met de in deze verkoopprocedure beoogde screening en integriteitsonderzoeken, waaronder het voor ondersteuning en advies betrekken van het Regionaal Informatie en Expertise Centrum (RIEC). Een uitgebreide screening, waaronder toepassing van de wet Bibob, vindt in een latere fase plaats naar de winnende Gegadigde en aan hem verbonden partijen zoals bedrijfsleiding, financier e.d..

Bijlage 2 Indien van toepassing: Combinatieverklaring

Separaat bijgevoegd in Word ten behoeve van het invullen hiervan.

Geïnteresseerde geeft door middel van deze combinatieverklaring een samenwerkingsverband op, dat overeenkomt met het door hem ingevulde aanmeldingsformulier. Alle Combinanten van het samenwerkingsverband, die zich samen aanmelden, dienen de combinatieverklaring te ondertekenen.

Ondergetekenden, hierna te noemen: de Combinanten, verklaren:

- akkoord te gaan met de gezamenlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid voor de uitvoering van de Overeenkomst, indien de Verkoop aan hen toegewezen wordt;
- dat de Verkoop in samenwerkingsverband met de in het aanmeldingsformulier genoemde Geïnteresseerden zal worden uitgevoerd;
- dat de door middel van deze combinatieverklaring opgegeven functionaris bevoegd is om als gevolmachtigde, zowel tijdens de Verkoopprocedure als tijdens de uitvoering van de Overeenkomst, op te treden namens de Geïnteresseerden in het samenwerkingsverband;
- dat alle Geïnteresseerden in het samenwerkingsverband zowel gezamenlijk als individueel de gestelde eisen in het Selectiedocument aanvaarden en zorg dragen voor de uitvoering van de Overeenkomst, indien de Verkoop aan hen toegewezen wordt;
- dat het samenwerkingsverband zijn samenstelling na het indienen van de Aanmelding niet meer mag wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente Waalwijk;
- de volgende rolverdeling te hanteren:

Combinant 1

Naam bedrijf:	
Adres:	
Postcode en woonplaats:	
KVK-nummer:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	
Rol in de combinatie:	
Plaats:	
Datum:	

Naam tekenbevoegde:	
Handtekening:	

Combinant 2 (indien van toepassing)

Naam bedrijf:	
Adres:	
Postcode en woonplaats:	
KVK-nummer:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	
Rol in de combinatie:	
Plaats:	
Datum:	
Naam tekenbevoegde:	
Handtekening:	

Combinant 3 (indien van toepassing)

Naam bedrijf:	
Adres:	
Postcode en woonplaats:	

KVK-nummer:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	
Rol in de combinatie:	
Plaats:	
Datum:	
Naam tekenbevoegde:	
Handtekening:	

Combinant 1 / 2 / 3 treedt als gevolmachtigde op (doorhalen wat niet van toepassing is).

Bijlage 3 Indien van toepassing: Verklaring beroep op derden (onderaanneming)

Separaat bijgevoegd in Word ten behoeve van het invullen hiervan.

Geïnteresseerde geeft door middel van dit formulier één of meer derden (onderaannemer(s)) op, waarop Geïnteresseerde een beroep doet om te voldoen aan de in het Selectiedocument gestelde eisen dan wel om invulling te geven aan de wensen.

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren:

- akkoord te gaan met de daadwerkelijke en onherroepelijke inzet door de Geïnteresseerde van zijn expertise voor de uitvoering van (een deel van) de Verkoop;
- dat de Geïnteresseerde om te voldoen aan de referentie-eisen dan wel om invulling te geven aan de wensen een beroep op hem kan doen;
- dat de opgegeven functionaris bevoegd is om als gevolmachtigde van de derde(n) op te treden;
- dat hij op de hoogte is van de door de Gemeente gestelde eisen in het Selectiedocument en het concept Verkoopdocument;
- dat het beroep op derden (de onderaanneming) na het indienen van de Aanmelding niet meer mag wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente.

Onderaannemer 1

Naam bedrijf:	
Adres:	
Postcode en woonplaats:	
KVK-nummer:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	
Referentie-eis waarvoor een beroep op de onderaannemer wordt gedaan:	
Omschrijving rol onderaannemer na toewijzing verkoop:	
Plaats:	

Datum:	
Naam tekenbevoegde:	
Handtekening:	

Onderaannemer 2 (indien van toepassing)

Naam bedrijf:	
Adres:	
Postcode en woonplaats:	
KVK-nummer:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	
Referentie-eis waarvoor een beroep op de onderaannemer wordt gedaan:	
Omschrijving rol onderaannemer na toewijzing verkoop:	
Plaats:	
Datum:	
Naam tekenbevoegde:	
Handtekening:	

Onderaannemer 3 (indien van toepassing)

Naam bedrijf:	
Adres:	
Postcode en woonplaats:	
KVK-nummer:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	
Referentie-eis waarvoor een beroep op de onderaannemer wordt gedaan:	
Omschrijving rol onderaannemer na toewijzing verkoop:	
Plaats:	
Datum:	
Naam tekenbevoegde:	
Handtekening:	

Bijlage 4 Concept Verkoopdocument

Separaat bijgevoegd.

Bijlage 5 Concept Overeenkomst

Separaat bijgevoegd.

Bijlage 6 Situatietekeningen

Separaat bijgevoegd.

Bijlage 7 Plattegronden

Separaat bijgevoegd.