



Leidraad Verkoop Poort van Limburg

27 augustus 2024
DEFINITIEF

Inhoudsopgave

01	INLEIDING.....	3
02	OPGAVE.....	4
02.01	Historie.....	4
02.02	Doelen	4
02.03	Het gebouw en haar omgeving	4
02.04	Ruimtelijk kader	6
03	PROCEDURE.....	7
03.01	Inleiding.....	7
03.02	Start verkoopprocedure.....	7
03.03	Nota van Inlichtingen.....	8
03.04	Locatiebezoek.....	8
03.05	Indienen inschrijving.....	8
03.06	Beoordeling	9
03.07	Bekendmaking voorlopige gunning.....	9
03.08	Bezwaartermijn	9
03.09	Definitieve gunning en ondertekening koopovereenkomst	9
03.10	Voorbehouden	10
04	VOORWAARDEN INSCHRIJVING.....	11
04.01	Uitgangspunten en randvoorwaarden bij inschrijving.....	11
04.02	Inschrijvingsvereisten.....	11
04.03	Minimumeisen	12
04.03.01	Uitsluitingsgronden.....	12
04.03.02	Geschiktheidseisen.....	12
04.04	In te dienen documenten bij inschrijving.....	13
05	BEOORDELING EN GUNNING	14
05.01	Ontvankelijkheid.....	14
05.02	Beste prijs-kwaliteitverhouding.....	14
05.03	Beoordelingscommissie.....	14
05.04	Beoordeling van kwaliteit.....	14
05.05	Beoordeling van prijs	15
05.06	Totaalscore	15
06	BIJLAGEN.....	17

01 INLEIDING

De Poort van Limburg is gelegen aan de Werthaboulevard 1 te Weert. Het gebouw is in eigendom van de gemeente Weert en tot op heden in gebruik geweest als zalencentrum. Het in eigendom hebben van een zalencentrum behoort niet tot de kerntaken van de gemeente. Daarom is men op zoek naar een nieuwe eigenaar (zijnde een bedrijfsmatige ondernemer of maatschappelijk organisatie) die het gebouw naar eigen inzicht van een nieuwe functionele invulling gaat voorzien.

Het betreft een gebouw uit 2010 met een totale capaciteit voor 2.100 personen en een oppervlak van ca. 3.300 m² Bruto vloeroppervlakte (BVO). Het gebouw is onderdeel van een groter complex met woningen en kantoren, waarbij tot de verkoop de kelder (ca. 300 m² BVO), begane grond (ca. 1.600 m² BVO) en 1^e verdieping (ca. 1.400 m² BVO) behoren.



Figuur 1: Vooraanzicht Poort van Limburg

Leeswijzer

Deze leidraad bevat de informatie voor deze verkoopprocedure. Met dit document wil de gemeente Weert u voorzien van achtergrondinformatie over de Poort van Limburg, informatie over de opgave (hoofdstuk 02), de procedure (hoofdstuk 03), de voorwaarden van inschrijving (hoofdstuk 04) en de wijze van beoordeling van de inschrijvingen (hoofdstuk 05), zodoende dat geïnteresseerden een weloverwogen inschrijving kunnen doen. Door een inschrijving te doen stemt u in met de inhoud van voorliggende leidraad.

Partijen

De gemeente Weert is de verkopende partij. Republiq begeleidt de verkoopprocedure namens de gemeente Weert.

02 OPGAVE

02.01 Historie

De gemeente Weert is tijdens de bouw in 2009 van het complex eigenaar geworden van de Poort van Limburg. De Poort van Limburg zou een belangrijke maatschappelijke functie voor de gemeente Weert krijgen voor de verenigingen, cultuur en het carnaval. Met een mix van maatschappelijke en commerciële activiteiten. Het uitgangspunt van de gemeente was daarin altijd dat het eigendom van tijdelijke aard zou zijn. Het was beoogd dat een exploitant van de Poort van Limburg uiteindelijk ook eigenaar zou worden. Het exploiteren van een locatie behoort immers niet tot de kerntaak van de gemeente.

In de periode van 2013 tot 2015 is de Poort van Limburg verhuurd aan de commerciële partij Lindeboom met een lokale horecaondernemer als exploitant. In 2015 is de huur beëindigd. Vanaf 2015 is de gemeente met verschillende partijen in gesprek geweest, maar dit heeft niet geleid tot een nieuwe exploitant dan wel eigenaar. Vanaf 2020 heeft de GGD de Poort van Limburg, in verschillende perioden, als vaccinatielocatie in gebruik gehad. Daarna is het gebouw enkel op incidentele basis verhuurd voor specifieke evenementen die moesten voldoen aan tijdelijke beleidsregels. Op dit moment staat het gebouw leeg.

02.02 Doelen

In de eerdere verkoopopgaven van de gemeente lag de nadruk op het inzetten van het gebouw als zalencentrum. Met deze verkoopprocedure wil de gemeente zo breed mogelijk geïnteresseerden bereiken en uitdagen om creatieve invullingen voor dit gebouw te bedenken en realiseren. Daarbij zijn alle mogelijke toekomstplannen voor het gebouw toegestaan, ook wanneer deze buiten de huidige planologische bestemming vallen (zie par 02.04).

Met de verkoop van de Poort van Limburg wil de gemeente Weert de volgende doelen bereiken:

- De gemeente wil het eigendom overdragen aan een nieuwe eigenaar.
- De gemeente zoekt daarbij een nieuwe eigenaar die het gebouw van een nieuwe invulling voorziet en wat een versterking is voor het voorzieningenniveau van Weert en haar omgeving.

02.03 Het gebouw en haar omgeving

De Poort van Limburg is gelegen in de wijk Weert-Centrum (het appartementsrecht, kadastraal bekend: gemeente Weert sectie R complexaanduiding 5024 A, appartementsindex 1). Het gebouw uit 2010 heeft een verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) van ca. 2.800 m² en bestaat uit twee bouwlagen en een kelder. De hoofdentree bevindt zich aan de Werthaboulevard 1.

Het gebouw

Op de begane grond bevinden zich een kantoor/receptie ruimte, twee vergaderruimtes verdeeld met paneelwand tevens te gebruiken als één (horeca)ruimte, de garderobe, toiletten, een volledig ingerichte professionele horecakeuken en een grote zaal met vast podium en foyer. De grote zaal heeft een verdiepingshoogte van twee bouwlagen, is volledig ingericht (licht en geluid), heeft alle aansluitingen voor één vaste en twee mobiele bars, is op te delen in twee zalen door een paneelwand en heeft een totale capaciteit van 1.250 personen. Naast het podium bevindt zich een ruime berging die per trap en met de goederenlift in verbinding staat met de kelder. Hier bevindt zich een ruime opslag/berging, techniek- en containerruimte welke te ontsluiten is via de parkeergarage. De ingerichte horecakeuken op de begane grond is circa 150 m² BVO en bevat alle benodigde ondersteunende ruimten voor een professionele keuken van deze omvang. Via de foyer op de begane grond is via de goederenlift en een trap de berging in de kelder bereikbaar. Hier bevindt zich een ruime horecaberging van circa 120 m² BVO welke tevens te ontsluiten is via de parkeergarage en vanaf de Werthaboulevard te bevoorraden is middels een koekoek.

Op de eerste verdieping bevinden zich aan de Werthaboulevard-zijde drie vergaderruimten waarvan er tevens twee verdeeld zijn met een paneelwand en daardoor tevens als één ruimte te gebruiken. En bevindt zich de kleine zaal, het overige deel van de volledige ingerichte horecakeuken van circa 100 m² BVO, een ruime foyer, toiletten, 4 kleedruimtes waarvan twee voorzien van douches, technische ruimte voor licht en geluid, techniekruimten en een kantoorruimte voorzien van pantry op deze verdieping. De volledig ingerichte (licht en geluid) kleine zaal bevat een barmeubel en heeft de benodigde aansluitingen, is door middel van een paneelwand als balkon voor de grote zaal op de begane grond te gebruiken of juist af te sluiten als separate zaal en heeft een capaciteit van 550 personen.



Figuur 2: Grote zaal



Figuur 3: Foyer

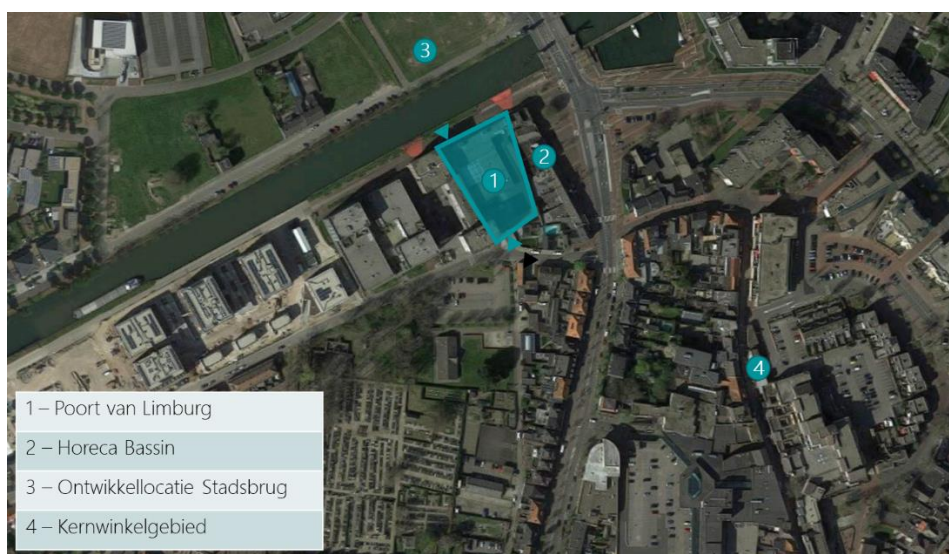


Figuur 4: Warme keuken begane grond

Meer informatie over het gebouw is te vinden in het Bidbook dat als bijlage 1 is bijgevoegd.

De omgeving

In figuur 5 is de Poort van Limburg en haar omgeving weergegeven. De hoofdingang van de Poort van Limburg (groen gearceerd) bevindt zich aan de zijde van het kanaal (Zuid-Willemsvaart) en de ingang van de parkeergarage aan de zuidkant van het gebouw. Direct grenzend aan de Poort van Limburg bevindt zich aan de oostzijde de horeca aan het Bassin (2), ten noorden het kanaal met aan de overkant de ontwikkellocatie Stadsbrug (3, woningbouw), ten westen de verdere ontwikkeling van Beekpoort met verschillende woongebouwen. Poort van Limburg is gelegen net ten noorden van het centrum van Weert, waarbij het kernwinkelgebied (4) nabij is.



Figuur 5: Locatie Poort van Limburg en omliggende faciliteiten

02.04 Ruimtelijk kader

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' (kenmerk NL.IMRO.0988) is de huidige bestemming van Poort van Limburg 'gemengd'. De bestemming "gemengd" biedt ruime mogelijkheden voor de invulling van het gebouw, met de mogelijkheden: dienstverlening, horeca van categorie 2 (beide uitsluitend op de begane grond), een horecabedrijf, wonen, functies anders dan wonen zijn ook toegestaan op de verdieping (voor deze locatie zalencentrum/dienstverlening. Op dit moment is de functieaanduiding "specifieke vorm van horeca – zalencentrum" leidend.

In 2020 is een verdere verruiming van de bestemming toegestaan ten behoeve van "cultuur en ontspanning" en "maatschappelijke doeleinden". Voor verdere details over de bestemmingsmogelijkheden zie het Bidbook (bijlage 1).

03 PROCEDURE

03.01 Inleiding

De verkoop geschiedt door middel van een openbare verkoopprocedure in overeenstemming met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals verwoord in het Didam-arrest van 26 november 2021. De Aanbestedingswet 2012 en/of de algemene beginselen van aanbestedingsrecht zijn niet op deze verkoopprocedure van toepassing, ook niet indien er in deze leidraad wordt verwezen naar begrippen die tevens worden gebruikt in de Aanbestedingswet 2012 (bijvoorbeeld maar niet uitsluitend gunningscriteria, UEA, geschiktheidseisen).

De gemeente hecht waarde aan de toekomstige invulling van de Poort van Limburg. Daarom wordt het gebouw verkocht aan de inschrijver met de inschrijving met de beste prijs-kwaliteitverhouding (bieding en toekomstplan). Geïnteresseerden worden uitgedaagd om met creatieve ideeën voor de toekomstige invulling van het gebouw te komen.

Alle geïnteresseerden hebben de mogelijkheid om een inschrijving in te dienen. Alle volledige en geldige inschrijvingen worden beoordeeld op de gunningscriteria. De financiële en kwalitatieve gunningscriteria en hun weging zijn uitgewerkt in hoofdstuk 05.

Deze verkoop vindt volledig digitaal plaats via TenderNed. Dit betekent dat alle communicatie via TenderNed verloopt en dat inschrijvingen uitsluitend via TenderNed kunnen worden ingediend.

De procedure is in onderstaande planning uitgewerkt. De planning en data zijn indicatief en kunnen tussentijds door de gemeente worden aangepast.

Week	Dag	Stap
35	Woensdag 28 augustus 2024	Start verkoopprocedure
37	Woensdag 11 september 2024 tot 17:00 uur	Indienen vragen ten behoeve Nota van Inlichtingen 1
38	Woensdag 18 september 2024	Delen Nota van Inlichtingen 1
39	Vrijdag 27 september 2024 tot 17:00 uur	Indienen verzoek locatiebezoek
40	Dinsdag 1 en woensdag 2 oktober 2024	Locatiebezoek
41	Woensdag 9 oktober 2024 tot 17:00 uur	Indienen vragen ten behoeve Nota van Inlichtingen 2
42	Woensdag 16 oktober 2024	Delen Nota van Inlichtingen 2
44	Woensdag 30 oktober 2024 tot 17:00 uur	Indienen inschrijvingen
50	Vrijdag 13 december 2024	Bekendmaking voorlopige gunning
50-1	Vrijdag 13 december 2024 t/m donderdag 2 januari 2025	Bezwaartermijn (duur 20 dagen)
1-5	Januari 2025	Ondertekening koopovereenkomst door koper
15-18	April 2025	Ondertekening koopovereenkomst door gemeente
19-22	Mei 2025	Levering Poort van Limburg

03.02 Start verkoopprocedure

Een vooraankondiging van de verkoopprocedure is begin juli 2024 gepubliceerd op TenderNed om de markt op de hoogte te stellen van de startdatum. De start van de verkoopprocedure is op woensdag 28 augustus 2024 waarbij de leidraad en bijlagen gepubliceerd worden op TenderNed en daarmee openbaar toegankelijk zijn.

Combinaties

U mag zich aanmelden in een combinatie/samenwerkingsverband. Samenwerkende partijen dienen daarbij één penvoerder aan te wijzen. De communicatie vindt plaats met deze penvoerder. Deze partij is penvoerder gedurende de gehele verkoopprocedure.

Binnen dit samenwerkingsverband mag de gevraagde referentie bij Technische bekwaamheid (04.03.02) door ieder van de samenwerkende partijen zijn uitgevoerd. De penvoerder meldt de combinatie aan door dit aan geven in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA, zie paragraaf 04.03.01). De uitsluitingsgronden (paragraaf 04.03.01) zijn van toepassing op alle partijen in de combinatie. Elke partij in de combinatie dient daarom afzonderlijk een UEA in te dienen.

03.03 Nota van Inlichtingen

In de verkoopprocedure bestaat de mogelijkheid voor geïnteresseerden om doorlopend schriftelijk vragen te stellen. Dit kunnen vragen zijn over de gedeelde informatie (leidraad en bijlagen) en het locatiebezoek. Als geïnteresseerde geen vragen stelt voor inschrijving, is het niet mogelijk om daarop nog terug te komen in een eventuele (kort geding) procedure.

In bovenstaande planning is zichtbaar tot welk moment de vragen voor Nota van Inlichtingen 1 en 2 ingediend kunnen worden. Vragen kunnen uiterlijk tot de in TenderNed genoemde datum en tijdstip gesteld worden. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle inschrijvers. Voor het stellen van vragen dienen geïnteresseerden gebruik te maken van de vragenmodule van TenderNed.

De geanonimiseerde vragen zullen uiterlijk op de in de planning genoemde datum door de gemeente worden beantwoord. De gemeente zal de vragen niet tussentijds beantwoorden, maar beantwoordt de gestelde vragen middels de nota van inlichtingen, welke op TenderNed zal worden gepubliceerd. Hiermee borgt de gemeente dat alle geïnteresseerden over dezelfde informatie beschikken om een goede inschrijving te kunnen doen en kunnen alle eventuele onduidelijkheden voorafgaand aan het doen van een inschrijving worden uitgesloten.

03.04 Locatiebezoek

Als onderdeel van de verkoopprocedure wordt de mogelijkheid geboden tot een locatiebezoek. Bij dit locatiebezoek mogen maximaal drie personen per geïnteresseerde aanwezig zijn. Het tijdstip van het locatiebezoek wordt per geïnteresseerde gecommuniceerd. Geïnteresseerden dienen een verzoek tot locatiebezoek uiterlijk op de in de planning genoemde datum en tijdstip kenbaar te maken via een bericht van TenderNed. Het is daarbij enkel een schouw van de huidige situatie, eventuele vragen dienen schriftelijk gesteld te worden en worden via de Nota van Inlichtingen beantwoord.

03.05 Indienen inschrijving

Geïnteresseerden hebben uiterlijk tot de in de planning vermelde datum en tijdstip de gelegenheid een inschrijving in te dienen die voldoet aan de eisen en voorwaarden zoals gesteld in dit document met bijlagen en de Nota('s) van Inlichtingen. De verplicht in te dienen documenten bij inschrijving zijn uitgewerkt in paragraaf 04.04.

De inschrijving, inclusief alle vereiste documenten, dient op de in de planning aangegeven datum en tijdstip ingediend te zijn. De inschrijving geschiedt via de digitale kluis van TenderNed. Geïnteresseerden dienen hiertoe de inschrijving te uploaden in de daarvoor bestemde digitale kluis. Andere of andersoortige inschrijvingen worden niet in

behandeling genomen. Na sluitingsdatum/tijdstip sluit de kluis en is het niet meer mogelijk stukken aan te leveren en/of te wijzigen. Als de termijn voor de uiterlijke ontvangst van de inschrijvingen is verlopen start de beoordeling.

03.06 Beoordeling

De gemeente is op zoek naar de inschrijving met de beste prijs-kwaliteitverhouding. Gunning vindt derhalve plaats op basis van de beste combinatie van de bieding en het door de inschrijver ingediende toekomstplan.

Na opening van de kluis worden de inschrijvingen door Republiq gecontroleerd op ontvankelijkheid (zie paragraaf 05.01) waarbij gekeken wordt of inschrijvingen voldoen aan de inschrijvingsvereisten (zie paragraaf 04.02) en minimumeisen (zie paragraaf 04.03). Bij kleine, niet wezenlijke gebreken kan de gemeente besluiten om de inschrijver in de gelegenheid te stellen deze binnen een redelijke termijn te herstellen. Het verdere beoordelingsproces van de ontvankelijke inschrijvingen is verder in detail beschreven in hoofdstuk 05.

03.07 Bekendmaking voorlopige gunning

De termijn tussen indienen inschrijvingen en voorlopige gunning is ruim door het beoordelingsproces van de beoordelingscommissie en besluitvormingsproces binnen de gemeente. Uiterlijk op de in de planning vermelde datum wordt de voorlopige gunning bekend gemaakt. Dan wordt bekend welke inschrijver de inschrijving met de beste prijs-kwaliteitverhouding heeft ingediend. Aan deze inschrijver wordt de verkoop voorlopig gegund. Op die datum ontvangen alle inschrijvers als toelichting op de uitslag de ingevulde beoordelingstabel (conform de gunningscriteria in hoofdstuk 05) van hun eigen inschrijving en tevens het puntentotaal van de concurrerende inschrijvers.

03.08 Bezwaartermijn

Indien een van de inschrijvers het niet met de voorlopige gunning eens is, kan die inschrijver binnen een termijn van 20 kalenderdagen na verzending van de voorlopige gunning (de standstill-termijn) bezwaar aantekenen door middel van het aanhangig maken van een kort geding bij de rechtbank Limburg, locatie Roermond. In het belang van een snelle en goede voortgang wordt inschrijver dringend verzocht om de gemeente hiervan op de hoogte te stellen.

De standstill-termijn van 20 kalenderdagen na verzending van de voorlopige gunning is een vervaltermijn. Is door de inschrijver binnen deze termijn geen kort geding aanhangig gemaakt, dan verliest de inschrijver het recht om rechtsmaatregelen te treffen.

Indien er tijdig een kort geding aanhangig wordt gemaakt, dan zal de gemeente de uitkomst van dat kort geding afwachten voordat men tot definitieve gunning overgaat. De gemeente zal de winnende inschrijver direct op de hoogte brengen van het feit dat er een kort geding aanhangig is gemaakt.

03.09 Definitieve gunning en ondertekening koopovereenkomst

Met het doen van een inschrijving verplicht de inschrijver zich, in het geval aan de inschrijver wordt gegund, tot het sluiten en ondertekenen van de koopovereenkomst overeenkomstig het concept in bijlage 2.

De gemeente behoudt zich het recht voor om, indien men niet tot ondertekening van de koopovereenkomst komt, in overleg te treden met de inschrijver die de inschrijving heeft gedaan met de op één na beste-prijskwaliteitsverhouding en met deze inschrijver de koopovereenkomst te sluiten.

03.10 Voorbehouden

- De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om inschrijvers die in strijd handelen met het in de onderhavige leidraad bepaalde uit te sluiten van verdere deelname en/of beoordeling van hun inschrijving.
- De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om (om haar moverende redenen) niet tot voorlopige en/of definitieve gunning over te gaan.
- De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om (om haar moverende redenen) niet te verkopen of de procedure tussentijds af te breken, te wijzigen of te herstarten.
- De gemeente is in bovenstaande gevallen niet gehouden tot kosten- en/of schadevergoeding. Geïnteresseerden vrijwaren de gemeente in dat kader van aanspraken van derden.

04 VOORWAARDEN INSCHRIJVING

04.01 Uitgangspunten en randvoorwaarden bij inschrijving

Met het doen van een inschrijving verklaren inschrijvers zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk akkoord met de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

- In geval van tegenstrijdigheden tussen de Nota's van Inlichtingen en de leidraad prevaleert het bepaalde in de Nota's van inlichtingen. Indien er meer Nota's van Inlichtingen zijn prevaleert, in geval van tegenstrijdigheden tussen de Nota's van Inlichtingen, het bepaalde in de meest recente Nota van Inlichtingen, dus die met het hoogste nummer.
- Deze leidraad inclusief bijlagen is met zorg samengesteld. Als u toch onjuistheden, gebreken of onvolkomenheden tegenkomt, verzoeken wij u om dit direct te melden. Tekortkomingen die na het indienen van een inschrijving naar voren komen kunnen de gemeente niet worden aangerekend.
- Elke inschrijver verklaart door middel van het doen van een inschrijving onherroepelijk en onvoorwaardelijk in te stemmen met het verloop en de inhoud van de verkoopprocedure.
- Met het doen van een inschrijving stemt de inschrijver zonder voorbehoud in met de inhoud van de concept koopovereenkomst (zie bijlage 2) en de voorwaarden opgenomen in de overige verkoopdocumenten.
- Het is niet toegestaan om zowel zelfstandig als in (meerdere) combinatie(s) deel te nemen aan de procedure. Geïnteresseerden mogen maar één keer deelnemen.
- Geïnteresseerden die onderdeel uitmaken van hetzelfde concern mogen slechts als gezamenlijke combinatie inschrijven en niet ieder voor zich al dan niet deel uitmakend van een combinatie met derden.
- Het is geïnteresseerden niet toegestaan om afspraken te maken met andere bij deze verkoopprocedure betrokken partijen dan wel geïnteresseerden en/of op welke wijze dan ook inzage te hebben in elkaars inschrijvingen, anders dan in het kader van een combinatie.
- De bieding, als onderdeel van de inschrijving, dient een bieding zonder enig voorbehoud te zijn. De kosten koper, die bovenop de koopprijs uit de bieding komen, zijn voor rekening van de kopende partij.
- De verkoopprocedure wordt bij definitieve gunning of bericht van beëindiging van de procedure door de gemeente als beëindigd beschouwd, zonder dat geïnteresseerden dan wel inschrijvers daar nog enig recht aan kunnen ontlenen.
- De gemeente zal de documenten van geïnteresseerden dan wel inschrijvers die in het kader van deze verkoopprocedure worden ingediend vertrouwelijk behandelen.
- Overdracht van het appartementsrecht vindt plaats in huidige staat en toestand, zowel feitelijk als juridisch. Huidige staat betekent de staat op de datum van juridische levering. Of indien feitelijke levering eerder plaatsvindt dan juridische levering, op de datum van feitelijke levering.
- Alle kosten om de locatie geschikt te maken voor het door de inschrijver beoogde gebruik, waaronder begrepen maar niet beperkt tot kostenverhaal/exploitatiebijdragen, leges, etc. verbonden aan een benodigd ruimtelijk besluiten en/of vergunningen, zijn volledig voor rekening van de nieuwe eigenaar en zijn niet inbegrepen in de koopsom.
- Alle eigen gemaakte kosten en risico's ten aanzien van de verkoopprocedure komen voor rekening van geïnteresseerden
- Alle kosten en risico's ten aanzien van de realisatie en exploitatie van de toekomstige invulling komen voor rekening van de nieuwe eigenaar.

04.02 Inschrijvingsvereisten

Voor deze verkoopprocedure gelden de volgende inschrijvingsvereisten:

- De inschrijver wordt verzocht geen andere informatie in te dienen dan gevraagd. Extra informatie zal niet worden meegenomen bij de beoordeling.

- De formulieren en modellen ten behoeve van de inschrijving (bijlage 3 t/m 6) dienen op de aangegeven plaatsen volledig te worden ingevuld en ondertekend door daartoe ondertekeningsbevoegde personen, blijkend uit door de inschrijver aan te leveren recente (niet ouder dan 6 maanden) uittreksels uit het Handelsregister.
- De inschrijving dient minimaal 200 dagen gestand te worden gedaan.
- De inschrijving dient digitaal via TenderNed ingediend te worden.
- De inschrijving en alle bijlagen, verklaringen en andere ingediende documenten dienen in de Nederlandse taal te worden opgesteld.
- De gemeente kan besluiten om inschrijvingen, waarin afwijkingen of voorbehouden zijn opgenomen en afwijken van de leidraad en bijlagen, niet in behandeling te nemen en uit te sluiten van verdere deelname. Inschrijver kan hieraan geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten en/of schade jegens de gemeente ontleen en vrijwaart de gemeente van aanspraken van derden in dat verband. De gemeente kan een inschrijver de gelegenheid bieden gebreken te herstellen, mits dit herstel geen wijziging in zijn inschrijving teweeg brengt.

04.03 Minimumeisen

04.03.01 Uitsluitingsgronden

Uitsluitingsgronden zijn omstandigheden die rechtvaardigen om geïnteresseerden uit te sluiten van de verkoopprocedure. Er wordt daarom gevraagd om bij inschrijving een rechtsgeldig ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA, zie bijlage 3 voor model) in te dienen waaruit blijkt dat geen van de genoemde uitsluitingsgronden van toepassing zijn op inschrijver.

Inschrijvers kunnen van de procedure worden uitgesloten, indien zij zich in ernstige mate schuldig hebben gemaakt aan valse verklaringen bij het invullen van het UEA, indien zij informatie hebben achtergehouden of indien zij niet in staat zijn de ondersteunende documenten te verstrekken. Inschrijver verklaart met het doen van een inschrijving de UEA gelezen te hebben en volledig te voldoen aan de gestelde eisen.

04.03.02 Geschiktheidseisen

Financiële en economische draagkracht

De inschrijver is een financieel gezonde partij (tenminste positief eigen vermogen en ten minste positief werkkapitaal) en is naar verwachting in staat om de investering te plegen. Hiertoe dient inschrijver in:

- De jaarrekening over 2023 (incl. goedkeurende accountantsverklaring).
- Een, door een onder Nederlands wettelijk toezicht staande bankinstelling of kredietverzekeraar van goede naam en faam, ondertekende bereidstellingsverklaring voor een onvoorwaardelijke “first call” bankgarantie ter hoogte van € 100.000,- (zie bijlage 4 voor model).
 - Uiterlijk twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst dient de daadwerkelijke bankgarantie door de nieuwe eigenaar aangeleverd te worden. Deze garantie kan door de gemeente worden ingeroepen wanneer de inschrijver de verplichtingen uit zijn inschrijving, alsmede uit hoofde van deze leidraad en bijbehorende bijlagen, waaronder de te sluiten koopovereenkomst, niet nakomt.
 - De gemeente heeft het recht om de bereidstellingsverklaring bankgarantie eerder te laten vervallen en te retourneren aan de betreffende inschrijver.
 - Voor de inschrijvers waaraan de verkoop niet wordt gegund, komt de bereidstellingsverklaring bankgarantie (ingediend bij inschrijving) vier weken na het moment van definitieve gunning te vervallen waarna de gemeente deze onverwijld zal retourneren.

Technische bekwaamheid

In het kader van de technische bekwaamheid dient de inschrijver de volgende kerncompetentie aan te tonen:

- Inschrijver heeft ervaring met het in eigendom hebben van een vastgoedobject met een minimale jaaromzet van € 350.000,- ofwel met het (risicodragend) exploiteren van een gebouw met een minimale jaaromzet van € 350.000,-.

Er dient hiervoor één referentieproject ingediend te worden ter aantoning van de voornoemde kerncompetentie. Het referentieproject mag maximaal 1 enkelzijdige pagina A4 tekst bevatten en aangevuld worden met beeldmateriaal. Hiervoor dient inschrijver gebruik te maken van het model beschrijving referentieproject (zie bijlage 5). Het referentieproject moet actueel zijn. Hiermee wordt bedoeld dat het project op dit moment in eigendom / in exploitatie is of na 1 oktober 2019 in eigendom / in exploitatie was.

Indien inschrijver zelf niet voldoet aan deze kerncompetentie mag er wel een combinatie/samenwerkingsverband aangegaan worden waarin één van de samenwerkende partijen voldoet aan deze kerncompetentie (zie ook par. 03.02).

04.04 In te dienen documenten bij inschrijving

Bij inschrijving dienen de volgende documenten via TenderNed ingediend te worden:

- **Minimumeisen:**
 - Volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende UEA (conform model bijlage 3). Bij combinaties dient elke partij in de combinatie een UEA in te dienen.
 - Een recent (niet ouder dan 6 maanden gerekend vanaf uiterste moment van inschrijving) KvK-uittreksel waaruit rechtsgeldige ondertekening blijkt. Bij combinaties dient elke partij in de combinatie een KvK-uittreksel in te dienen.
 - Jaarrekening 2023 inclusief goedkeurende accountantsverklaring. Bij combinaties dient elke partij in de combinatie een de jaarrekening in te dienen.
 - Volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende bereidstellingsverklaring bankgarantie (conform model bijlage 4).
 - Beschrijving van één referentieproject ter aantoning van de kerncompetentie (conform model bijlage 5).
- **Bieding:**
 - Ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijvingsbiljet (conform model bijlage 6).
- **Kwaliteit:**
 - Toekomstplan van maximaal 4 enkelzijdige A4-pagina's tekst, uitgaande van reguliere lettertypes, lettergrootte en regelafstand en exclusief beeldmateriaal waarin in ieder geval gemotiveerd invulling wordt gegeven aan de in paragraaf 05.04 omschreven kwalitatieve gunningscriteria:
 - Kwaliteit van het toekomstplan
 - Toevoeging/versterking voorzieningenniveau
 - Inpassing in directe omgeving
 - Haalbaarheid van het toekomstplan
 - Een vlekkenplan dan wel schetsontwerp hoe de toekomstige invulling ruimtelijk in het gebouw voorzien is en ingepast in de directe omgeving.

05 BEOORDELING EN GUNNING

05.01 Ontvankelijkheid

Inschrijvingen worden allereerst beoordeeld op ontvankelijkheid. Als er sprake is van kleine, niet wezenlijke gebreken, worden inschrijvers in de gelegenheid gesteld dit binnen een redelijke termijn te herstellen mits daardoor geen wijziging van de inschrijving tot stand komt. Alleen volledige en geldige inschrijvingen worden ontvankelijk verklaard. Hierbij betekent volledig dat alle documenten als benoemd in paragraaf 04.04 onderdeel zijn van de inschrijving en geldig dat al deze documenten voldoen aan de uitgangspunten, randvoorwaarden, inschrijvingsvereisten en minimumeisen (paragraaf 04.01 t/m 04.03) uit deze procedure. Eventuele niet-ontvankelijke inschrijvingen worden uitgesloten van verdere deelname en beoordeling.

05.02 Beste prijs-kwaliteitverhouding

Alle ontvankelijke inschrijvingen worden vervolgens beoordeeld op basis van een combinatie van prijs (bieding) en kwaliteit (herontwikkelingsplan). De combinatie van deze waardering van de bieding en het toekomstplan leidt tot een integrale totaalscore. De verkoop wordt gegund aan de inschrijver met de hoogste totaalscore, te weten de inschrijving met de beste prijs-kwaliteitsverhouding.

05.03 Beoordelingscommissie

Enkel de kwalitatieve score wordt bepaald door de beoordelingscommissie. In eerste instantie worden de toekomstplannen door de leden van de beoordelingscommissie individueel beoordeeld op de kwalitatieve gunningscriteria. Vervolgens zal men in een beoordelingssessie tot consensus komen over de kwalitatieve score van de inschrijvingen.

De beoordelingscommissie bestaat uit de volgende personen:

- Projectleider, gemeente Weert.
- Beleidsmedewerker economie, gemeente Weert.
- Strategisch adviseur, gemeente Weert.
- Adviseur binnenstad, STEC groep.

05.04 Beoordeling van kwaliteit

Het toekomstplan wordt door de beoordelingscommissie op kwaliteit beoordeeld aan de hand van een tweetal kwalitatieve gunningscriteria. Gunningscriterium 1 bestaat uit twee subcriteria die afzonderlijk van elkaar gescoord worden. De optelling van de scores op de kwalitatieve (sub)gunningscriteria leiden tot een totaalscore op het onderdeel kwaliteit. Een inschrijving kan maximaal 40 punten krijgen op het onderdeel kwaliteit.

De leden van de beoordelingscommissie scoren in eerste instantie ieder individueel de plannen. Vervolgens scoort de beoordelingscommissie in een beoordelingssessie de plannen door aan de kwalitatieve (sub)gunningscriteria gehele cijfers van nul tot en met vijf toe te kennen. De cijfers worden toegekend naar de mate waarin uw plan naar oordeel van de commissie een hogere meerwaarde kent, meer overtuigt en beter onderbouwd is op de omschreven criteria. De score per (sub)criterium per inschrijver wordt in consensus vastgesteld door de beoordelingscommissie.

De punten per kwalitatief (sub)criterium worden bepaald naar rato van de score op het betreffende subcriterium. (Voorbeeld: een score van 4 op een subcriterium met maximaal 20 te behalen punten levert de inschrijver 16 punten op). De totaalscore voor het onderdeel kwaliteit per inschrijver wordt bepaald door de punten per subcriterium te sommeren.

Score	Percentage van max. aantal punten	Betekenis
0	0%	Geen meerwaarde
1	20%	Beperkte meerwaarde
2	40%	Enige meerwaarde
3	60%	Ruime meerwaarde
4	80%	Duidelijke meerwaarde
5	100%	Maximale meerwaarde

De door de beoordelingscommissie te hanteren kwalitatieve (sub)gunningscriteria zijn als volgt:

1. Kwaliteit van het toekomstplan (max. 25 punten)

De score op dit criterium wordt bepaald door de mate waarin de kwaliteit van het toekomstplan (en vlekkenplan) tot uiting komt in de beoogde invulling van het gebouw. Hierbij worden de volgende subcriteria gehanteerd:

– Toevoeging/versterking voorzieningenniveau (maximaal 20 punten)

De mate waarin het toekomstplan overtuigt dat de functionele invulling een toevoeging dan wel versterking is voor het voorzieningenniveau¹ van Weert en haar verzorgingsgebied. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld de aansluiting op bestaande functies in omgeving, kwaliteit van het concept en verscheidenheid aan functies. Voor dit subcriterium geldt een minimumscore ≥ 1 . Een score van 0 leidt tot uitsluiting van deelname.

– Inpassing directe omgeving (maximaal 5 punten)

De mate waarin het toekomstplan overtuigt dat de functionele invulling past binnen de directe omgeving. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld de aansluiting op omliggende bebouwing, impact voor omwonenden, het (eventueel) aantrekken van publiek en de toegankelijkheid voor publiek.

2. Haalbaarheid van het toekomstplan (max. 15 punten)

De mate waarin de planuitwerking overtuigt in de identificatie en beheersing van de risico's voor het toekomstplan. Van inschrijver wordt verwacht dat kritisch beschreven wordt welke risico's het toekomstplan met zich meebrengt en hoe men deze risico's wil beheersen. Te denken valt aan bijvoorbeeld risico's ten aanzien van wet- en regelgeving, financiële en planologische risico's (bijv. een invulling buiten het huidige planologisch kader).

05.05 Beoordeling van prijs

Bij de beoordeling van de prijs wordt gewerkt met een drempelwaarde voor de bieding. De drempelwaarde bedraagt € 1.000.000,-. Inschrijvers die een bod doen onder de drempelwaarde worden uitgesloten van verdere deelname aan de verkoopprocedure. Een bod op de drempelwaarde zorgt voor 0 punten. Naarmate het bod verder boven de drempelwaarde ligt, krijgen inschrijvers meer punten. Voor alle € 25.000,- boven de drempelwaarde kan 1 extra punten worden gescoord. Het is daarbij mogelijk om meer dan 60 punten op prijs te scoren. De score op prijs wordt op twee decimalen achter de komma afgerond.

05.06 Totaalscore

De totaalscore is een optelling van de waardering in punten van de bieding en de beoordeling van het toekomstplan op basis van de kwalitatieve (sub)gunningcriteria. Gedurende de beoordeling op kwaliteit hebben de leden van de beoordelingscommissie enkel inzage in het toekomstplan. Nadat de beoordeling op kwaliteit definitief is vastgesteld

¹ Het (kwalitatief) aanbod aan voorzieningen en diensten. Dit kunnen maatschappelijke voorzieningen en diensten (onderwijs, sport, kunst en cultuur, welzijn) als ook commerciële voorzieningen en diensten (winkels, leisure, cultuur, horeca, dienstverlening) zijn.

door de commissie worden de biedingen geopend. De verkoop wordt gegund aan de inschrijver met de inschrijving met de hoogste totaalscore c.q. de beste prijs-kwaliteitsverhouding.

Indien twee of meer inschrijvers met gelijke scores op de eerste plaats eindigen, is in eerste instantie de hoogste score op het gunningscriterium kwaliteit doorslaggevend. Is deze score ook hetzelfde voor meerdere inschrijvers, wordt door middel van notariële loting de winnende inschrijver geselecteerd uit de gelijke inschrijvingen.

06 BIJLAGEN

1. Bidbook Poort van Limburg
2. Concept koopovereenkomst
3. Model Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)
4. Model bereidstellingsverklaring bankgarantie
5. Model beschrijving referentieproject
6. Model inschrijvingsbiljet