



Selectieleidraad Exploitatie Wintertuin

Zaaknummer: 1311408

Versie 4 november 2025



gemeente Baarn



Inhoud

Inhoud.....	2
1. Het onderwerp van de selectieprocedure	4
Verhuur Wintertuin	4
Wat hebben wij nodig?	4
Aanleiding	4
Wat wil de Gemeente?	4
Basisgegevens en minimale huurprijs.....	5
2. Planning en contact	5
Planning	5
Géén Aanbestedingswet 2012 en aanverwante regelgeving.....	5
Contactpersoon	6
Communicatie	6
Vragen, opmerkingen, tegenstrijdigheden en suggesties.....	6
Schouw.....	6
3. Beoordeling van de aanbiedingen	6
4. Eisen aan de exploitatie (hier moet u minimaal aan voldoen)	7
Eis 1 - Toegankelijkheid	7
Eis 2 - Omgevingswet	7
Eis 3 - Cantonspark	7
Eis 4 - Financiële gegoedheid/vergunningen	7
Eis 5 – Minimale huurprijs	8
Eis 6 – Monumentale status	8
Eis 7 - Openingstijden	8
5. Wensen met betrekking tot de exploitatie	8
Wens 1: De sociaal-maatschappelijke meerwaarde voor Baarn (Max 40 punten)	8
Wens 2: Financiële haalbaarheid en continuïteit. (Max 40 punten)	8
Wens 3: Uitwerking van de kaders gericht op de relatie tot de buurt (Max 20 punten)	9
Wens 4 (Optioneel): Bereidheid tot hogere huur (max. 40 punten - 5 extra punten per 5000 euro)	9
Presentatie	9
Mogelijke tijdstippen voor de presentaties:.....	9
Aanmelden voor de presentaties:	10
Beoordelingsmethode	10
Beoordelingsprocedure	11
6. Vormvereisten en aanvullende vragen met betrekking tot het businessplan	11
Beschrijving onderneming	11
Financiële paragraaf	11



Wensen en eisen	11
Algemene vragen.....	11
Belangrijk (optioneel), maar geen onderdeel van de beoordeling (punten):	11
Klachtenregeling/bezwaren	12
Gunningsbeslissing	12
Bezwaar tegen voorgenomen gunningsbeslissing	13
Geschillen	13
BIBOB-advies	13
7. Procedurele voorwaarden/Overeenkomst	13
De huurovereenkomst	13
Wachtkamerregeling	13
Documenten	14
Algemene voorwaarden.....	14
Eventuele gebreken, onvolkomenheden etc.	14
Voorbehouden en contracteringsvrijheid	14
Aantal Aanbiedingen	14
Ongeldigheid van de Aanbieding/aanbieding.....	14
Inhoud en indiening Aanbieding	14
8. Bijlagen/wat u moet indienen bij uw aanbieding.	15
Legenda	16



1. Het onderwerp van de selectieprocedure

Verhuur Wintertuin

Bent u geïnteresseerd in de huur en exploitatie van de Wintertuin, Heemskerklaan 25 te Baarn? Dan zijn wij op zoek naar u. Voor meer informatie over Gemeente Baarn: <https://www.baarn.nl/>

Wat hebben wij nodig?

Wij zoeken een partij die de Wintertuin wil huren en duurzaam kan exploiteren en daarmee een bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid van Baarn en de directe omgeving van het pand en het park.

Aanleiding

De Wintertuin van het Cantonspark in Baarn is in 1914-1915 als plantenkas gebouwd in opdracht van de heer August Janssen. De ontwerper en bouwer was de firma G. Koelewijn, kassenbouwers uit Baarn. De huidige kas dateert grotendeels uit 1914-1915, zij het dat er verschillende veranderingen en uitbreidingen hebben plaatsgevonden. In 1918 kwam het Cantonspark met de Wintertuin toe aan de Staat der Nederlanden die het bestemde als botanische tuin voor de Rijksuniversiteit Utrecht. In 1931 werd het oostelijk deel van de kas afgescheiden voor de huisvesting van tropische planten afkomstig van landhuis De Duno bij Doorwerth. In die tijd werd extra verwarming aangebracht. Vermoedelijk is toen ook de verwarmingskelder buiten het gebouw samen met de huidige keukenuitbouw aangebracht. In 1955 werd aan de noordzijde een extra uitbouw gerealiseerd in opdracht van de Rijksgebouwendienst. De Universiteit Utrecht heeft de Wintertuin in 1987 afgestoten. Gemeente Baarn is sinds 1987 eigenaar van de Wintertuin. Sindsdien hebben meerdere huurders gebruik gemaakt van het prachtige pand. Vanaf de zomer van 2023 is er geen huurder meer. Wel is de Gemeente dankbaar dat een groep vrijwilligers uit de buurt de Wintertuin en het Cantonspark onderhoudt.

De gemeenteraad van Baarn heeft het college van B&W recent opdracht gegeven een selectieproces te starten voor het vinden van een nieuwe huurder. De gemeenteraad heeft daarbij gevraagd om een open uitvraag. De open uitvraag bestaat uit drie fasen.

In de eerste fase is via de marktconsultatie gevraagd welke inhoudelijke ideeën belangstellenden hebben voor de exploitatie van de Wintertuin. Deze eerste fase is nu afgerond: er bleek voldoende animo te zijn voor het vervolg: een selectieprocedure. Aan de raad van Gemeente Baarn is gevraagd of de kaders bijgesteld konden worden om méér initiatieven mogelijk te maken. Na bespreking in de vergadering van september 2025 heeft de raad besloten dat de kaders niet aangepast worden.

De fase voor de formele uitvraag is nu aangebroken. Dit gebeurt aan de hand van een selectieleidraad. In deze selectieleidraad wordt beschreven welke wensen en eisen de Gemeente heeft. Geïnteresseerde kandidaten kunnen binnen de gestelde reactietermijn voorstellen indienen. Ook is er de mogelijkheid om, binnen de daarvoor gegeven termijn, vragen te stellen aan de Gemeente. De antwoorden op deze vragen zullen aan alle Partijen bekend worden gemaakt.

In de laatste fase zal een door de Gemeente benoemde beoordelingscommissie de voorstellen beoordelen. Vervolgens legt zij een voornemen tot gunning van de verhuur en de exploitatie voor aan het Gemeentebestuur. Als een besluit is genomen volgt de voorgenomen gunning aan één partij. Na een bezwaarperiode (20 dagen) volgt de definitieve gunning. Na de definitieve gunning wordt het huurcontract getekend en moet de exploitant zorgdragen voor de vergunning(en) die nodig is/zijn voor uitvoering van het plan.

Wat wil de Gemeente?

De Gemeente wil de kas langdurig verhuren. De Gemeente zoekt daarbij naar de maximale sociaal-maatschappelijke meerwaarde voor haar inwoners. De Gemeente wil een interessante invulling die een duidelijke meerwaarde heeft. Daarnaast zijn de huuropbrengsten voor de Gemeente relevant. Om deze keuze



goed afgewogen te kunnen maken vragen we u om uw idee/concept/invulling in een overtuigend businessplan aan te leveren met inachtneming van de voorschriften van deze leidraad.

Basisgegevens en minimale huurprijs

Het pand is ongeveer 40 meter lang en 25 meter breed. Het gebouw is 13 meter hoog. Er zitten grote deuren in het gebouw zodat ook grote planten naar binnen kunnen worden gebracht. Er zijn nieuwe constructies in het gebouw aangebracht om het gebouw te verwarmen. En er staan twee kleinere kassen in de kas. Deze zijn eerder aangebracht om niet de gehele kas te hoeven verwarmen/koelen. Ook zijn er twee ondergrondse ruimten/kelders aangebracht binnen de kas. Foto's, tekeningen, een uitgebreide beschrijving van het pand en andere documenten die een beeld geven van het pand zijn in de bijlagen te vinden. Ook kunt u kennis vergaren over het gebouw door naar de schouw te komen. U kunt dan het gehele gebouw bezichtigen. De Gemeente vraagt een minimale huurprijs van € 40.000 per jaar exclusief BTW. Partijen die een hogere huur bieden, krijgen een hogere score in het selectieproces.

2. Planning en contact

We volgen een openbare procedure. Deze bekendmaking wordt openbaar gepubliceerd op TenderNed. Omwille van een laagdrempelige toegang tot deze procedure zal alle communicatie met Partijen die aan de procedure deelnemen uitsluitend plaatsvinden via het e-mailadres: wintertuin@baarn.nl.

Planning

We doen ons uiterste best de onderstaande planning te halen, maar kunnen deze planning -indien nodig- aanpassen. Van een aanpassing wordt mededeling gedaan op TenderNed. De planning op TenderNed is leidend

Activiteit	Datum
Bekendmaking van de Selectieleidraad	Do. 6 november 2025
Schouw	Vr. 21 november 2025 tussen 09:00 en 11:00 uur
Uiterste datum indienen van schriftelijke vragen via Wintertuin@baarn.nl	Ma. 24 november 2025, vóór 12:00 uur.
Publicatie alle antwoorden in Nota van Inlichtingen via e-mail	Ma. 1 december 2025
Deadline Aanbieding, via Wintertuin@baarn.nl	Ma. 15 december, vóór 12:00 uur
Beoordeling van de Aanbiedingen	
Presentaties (zie pag. 10)	Do. 18 december 2025
Bekendmaking voornemen tot gunning	Do. 26 februari 2025*
Standstill-termijn en verificatie van de winnende Aanbieding	20 dagen
Definitieve gunning	Do. 19 maart 2026
Ondertekening huurcontract	April 2026

** De voorgenomen gunningsbeslissing moet door de gemeenteraad van Gemeente Baarn bekrachtigd worden. Dit kan op zijn vroegst 25 februari 2026.*

Géén Aanbestedingswet 2012 en aanverwante regelgeving

De beoordeling van de aanbidding(-en) vindt plaats op basis van het bepaalde in deze leidraad en ook op basis van redelijkheid en billijkheid. Daarmee is gezegd dat er een subjectief element in de beoordeling schuilt. Dit neemt niet weg dat de beoordeling en de uiteindelijk te nemen beslissing moeten voldoen aan algemene beginselen van behoorlijk bestuur in de zin van artikel 14, van boek 3, van het Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat de toepasselijkheid van de Aanbestedingswet 2012 uitdrukkelijk is uitgesloten.



Contactpersoon

Erik Bruijn, inkoopadviseur van Gemeente Baarn, begeleidt deze Selectieprocedure en is bereikbaar via wintertuin@baarn.nl.

Communicatie

Alle communicatie met betrekking tot de Selectieprocedure verloopt uitsluitend via de contactpersoon als genoemd in deze Selectieleidraad en via het daar vermelde e-mailadres wintertuin@baarn.nl. Het is Partijen, op straffe van uitsluiting van de Selectieprocedure, verboden om contact te zoeken met, of informatie in te winnen bij, andere betrokkenen van de Gemeente en/of (leden van) de beoordelingscommissie.

Vragen, opmerkingen, tegenstrijdigheden en suggesties

Vragen, op- en/of aanmerkingen (waaronder onjuistheden, tegenstrijdigheden of onvolledigheden binnen de documenten) kunt u melden via het bovengenoemde e-mailadres. Gebruik hiervoor de beschikbaar gestelde bijlage 2 – Vragen- en opmerkingenformulier.

Wij proberen zo snel mogelijk, maar in ieder geval op de hierboven genoemde datum antwoord te geven.

Deze antwoorden worden, geanonimiseerd, gedeeld met alle geïnteresseerde partijen via TenderNed (en via e-mail aan bij de Gemeente bekende betrokken partijen).

Bent u het niet eens met deze leidraad, een aanpassing ervan of een antwoord op een vraag, dan verwijzen wij u naar de paragraaf over bezwaar en rechtsbescherming.

Schouw

Op vrijdag 21 november 2025 organiseert de Gemeente Baarn een Schouw voor geïnteresseerde Partijen zodat iedere Partij zich een goed beeld kan vormen van het pand, installaties, en de omgeving. De schouw vindt plaats van 09:00-11:00u. U moet zich van tevoren aanmelden via het emailadres Wintertuin@baarn.nl.

3. Beoordeling van de aanbiedingen

De beoordeling vindt plaats door een beoordelingscommissie aan de hand van het door u in te dienen businessplan. Zij beoordeelt of en in welke mate het voorstel beantwoordt aan de door ons geformuleerde wensen en eisen. De Gemeente gunt de Exploitatie aan de Aanbieder die voldoet aan de (minimale) eisen en die het hoogst scoort op de onderstaande wensen. De waardering voor uw beantwoording van onze wensen is als volgt opgebouwd:

Wensen	Maximale score
W1. Wens 1 - De sociaal-maatschappelijke meerwaarde voor Baarn	40 punten
W2. Wens 2 - Financiële haalbaarheid en continuïteit.	40 punten
W3. Wens 3 - Uitwerking van de kaders gericht op de relatie tot de buurt	20 punten
W4. Wens 4 - Bereidheid tot hogere huur	5 punten per €5.000,- huur méér per jaar (max. 40 bonuspunten)

Daarbij wordt uw (eventuele) aanbieding met betrekking tot Wens 4 pas bekeken nádat de scores voor Wensen 1 t/m 3 vast zijn gesteld.



4. Eisen aan de exploitatie (hier moet u minimaal aan voldoen)

In deze paragraaf worden de eisen beschreven waar u aan moet voldoen. Er zijn eisen die betrekking hebben op de vorm/wijze van de aanmelding en er zijn eisen ten aanzien van de inhoud van het voorstel.

Voor de eisen geldt dat als niet aan de eisen wordt voldaan de aanbieding niet verder beoordeeld wordt.

Toetsing vindt plaats door de beoordelingscommissie (zo nodig met advies van deskundigen) aan de hand van door de Aanbieders in te leveren documenten. Voor het beantwoorden van de eisen zijn maximaal 6 pagina's A4 beschikbaar.

Eis 1 - Toegankelijkheid

Gedurende de exploitatie blijft de Wintertuin toegankelijk voor de inwoners van Baarn. Tijdens openingsuren is het pand zo niet geheel dan toch op zijn minst gedeeltelijk voor publiek toegankelijk. Als voorbeeld (niet uitputtend) bedoelen wij hiermee: niet alleen privé feesten of manifestaties, niet alleen een afgesloten kantoorfunctie.

Eis 2 - Omgevingswet

De exploitatie voldoet aan de regels van de Omgevingswet en de op die wet gebaseerde uitvoeringsbepalingen waaronder ook bestemmingsbepalingen (mede rekening houdend met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 30 april 2014). U beschrijft waarom u denkt dat de voorgenomen invulling niet in strijd is met die regels en het bestemmingsplan of waarom verwacht mag worden dat de invulling mogelijk is. Indien horeca een onderdeel is van uw concept legt u uit waarom deze functie toch binnen de ruimtelijke kaders past. U besteedt ook aandacht aan de te verwachten verkeersdruk en de te verwachten geluidsbelasting.

Voor deze eis geldt dat de kwalificatie 'voldoet' ook bij twijfel kan worden toegekend afhankelijk van de mate waarin verwacht kan worden dat het initiatief past binnen de bij en krachtens de Omgevingswet gestelde voorschriften. Die twijfel zou dan vervolgens een rol kunnen spelen bij de beoordeling van wens 3.

Eis 3 - Cantonspark

Het Cantonspark en de Wintertuin blijven met elkaar verbonden en de openbare toegankelijkheid van het Cantonspark wordt niet beperkt. Uit uw plannen moet blijken hoe u de relatie ziet tussen het gebouw en het Cantonspark. De Gemeente eist dat er geen belemmeringen worden opgeworpen tussen het park en de Wintertuin (hekjes bijvoorbeeld).

Eis 4 - Financiële gegoedheid/vergunningen

Deze eis bestaat uit drie relevante componenten.

Borgstelling

U voldoet aan de minimeisen voor het aangaan van een huurovereenkomst met de Gemeente.

U moet aantonen dat u een borg kunt stellen voor 3 maanden huur. Dat kan door een verklaring van een bank die beschikt over een vergunning om in een lidstaat van de Europese Unie werkzaam te zijn, of door een verklaring dat drie maanden huur als depot betaald kunnen worden. Aan een verklaring moet uitvoering worden gegeven binnen de standstill-termijn van 20 kalenderdagen mocht uw initiatief geselecteerd worden.

Vergunningen

Ook toont u aan dat u, indien verplicht voor de voorgenomen exploitatie, over de noodzakelijke vergunningen beschikt. Voorbeeld voor een kleinschalige horeca moet u beschikken over sociale hygiëne en bedrijfshulpverlening (BHV).

Aansprakelijkheid

De Aanbieder moet adequaat verzekerd zijn tegen bedrijfsaansprakelijkheid. Door indiening van een voorstel verklaart de Aanbieder dat hij een adequate bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering heeft gesloten of zal sluiten.



met een dekking van minimaal € 500.000,- per gebeurtenis. De Gemeente vraagt na de voorlopige selectie om kopie van het polisblad, verzekeringsbewijs of verzekeringscertificaat.

Eis 5 – Minimale huurprijs

Een minimale huurprijs van € 40.000 per jaar bij btw-belaste verhuur. Door in te schrijven gaat u hiermee akkoord.

Eis 6 – Monumentale status

Er worden geen onomkeerbare maatregelen getroffen aan het monumentale deel van de Wintertuin om die geschikt te maken voor het door u voorgenomen gebruik. U legt, in voorkomend geval, uit hoe uw verbouwingsplannen geen onomkeerbare gevolgen hebben voor het monument.

Eis 7 - Openingstijden

De openingstijden van het Cantonspark (en daarmee de Wintertuin) zijn tot van 08:00 tot 19.00 uur (wintertijd) en van 08:00 tot 21.00 uur (zomertijd).

5. Wensen met betrekking tot de exploitatie

De beoordeling van de wensen vindt plaats aan de hand van uw businessplan. De Gemeente is geïnteresseerd te vernemen hoe u onderstaande wensen in uw businessplan beantwoordt. De beoordeling van de Aanbieding is in handen van een beoordelingscommissie. Zij beoordeelt de Aanbieding op de mate waarin voldaan wordt aan de gestelde eisen en wensen. De Gemeente verwacht dat een voorstel uw plannen inclusief concept, doelgroep, prijsstelling, concurrentieanalyse beschrijft zodat duidelijk is hoe die plannen aansluiten bij de door de Gemeente gestelde wensen.

Wens 1: De sociaal-maatschappelijke meerwaarde voor Baarn (Max 40 punten)

Het concept/de exploitatie moet aantrekkelijk zijn voor alle inwoners van Baarn. Naast laagdrempeligheid en ruime openingstijden geldt dat het concept/de exploitatie een verbreding vormt van het culturele en educatieve aanbod van Baarn. Eventueel aangevuld met ondersteunende horeca die een aanvulling zou moeten zijn op het aanwezige horeca aanbod in Baarn. Met aanvulling bedoelen we hier dat het wordt gewaardeerd als het een concept/keuken betreft die in Baarn nog niet aanwezig is. Bij de beoordeling van laagdrempeligheid wordt mede acht geslagen op het prijsniveau.

De Gemeente heeft de wens dat de exploitatie van de Wintertuin gericht zal zijn op verschillende (diverse) doelgroepen. De intentie tot samenwerking met verschillende partners in Baarn en omgeving wordt als positief beschouwd.

Wij vragen u in uw businessplan duidelijk te maken welke toegevoegde (meer)waarde uw plan heeft voor de Gemeente Baarn. Ook vragen wij te omschrijven welke hoofdactiviteiten plaatsvinden en hoe vaak u open bent (gedurende het hele jaar, gedurende de maand en gedurende de week) en ook hoeveel en welke doelgroepen (leeftijd, man / vrouw, specifieke doelgroepen) u verwacht. Wij beoordelen de voorstellen op de totale beschrijving en de schattingen. De beoordelingscommissie zoekt daarbij een balans tussen een veelzijdig en ruim aanbod maar ook bij wat past bij de buurt qua aantallen.

Wens 2: Financiële haalbaarheid en continuïteit. (Max 40 punten)

De commissie beoordeelt deze wens integraal. Dat wil zeggen dat er wordt gekeken naar de degelijkheid van de prognoses en calculaties voor de komende vijf jaar (per jaar zichtbaar) maar ook naar de algehele haalbaarheid van de plannen en de financiële draagkracht van uw onderneming. Daarbij zijn de onderbouwing van uw financieringsbehoefte en de herkomst van die financiering van belang. Tevens is van belang de onderbouwing van uw investeringsbegroting.

Verwacht u dat u de Gemeente vraagt om investeringen in het gebouw te laten doen of die investeringen zelf te doen?



De Gemeente is benieuwd of u in het gebouw wilt investeren. Als u de Gemeente als eigenaar vraagt om investeringen te doen die de waarde van het gebouw kunnen doen toenemen, is het bespreekbaar dat de Gemeente als eigenaar hier eventueel financieel aan kan bijdragen. De Gemeente draagt alleen bij aan eventuele investeringen als het gaat om zaken aan het casco en maatregelen die bijdragen aan doelstellingen voor energietransitie en circulaire economie. De kosten voor de inrichting van het gebouw behoren niet tot investeringen waaraan de Gemeente bijdraagt.

Investerings waar de Gemeente aan bijdraagt zullen marktconform worden doorbelast via een hogere huur of specifieke kostentoeleage. De kandidaat wordt gevraagd om aan te geven of hij denkt dat extra investeringen noodzakelijk zijn.

Wens 3: Uitwerking van de kaders gericht op de relatie tot de buurt (Max 20 punten)

De Gemeente heeft de wens dat de Partij zorgdraagt voor een goede communicatie met de buurt. Daarbij willen wij dat u aangeeft hoe en hoe vaak u de buurt meeneemt in (de uitvoering van) uw plannen.

De Gemeente heeft de wens dat de Partij het botanische karakter van de kas handhaaft dan wel versterkt. Geef hierbij aan wat uw plan is om het botanische karakter in te passen in uw programmering/inrichting.

De activiteiten/evenementen moeten in (redelijke) verhouding staan tot de belastbaarheid van het Cantonspark en de buurt. Hierbij spelen onder meer parkeerdruk, aantal bezoekers en te verwachten geluidsbelasting een rol. De Gemeente heeft daarnaast de wens dat de functionele binding (relatie) met het Cantonspark wordt vergroot. De buurt wil graag een laagdrempelig concept met ruime openingstijden voor een eenvoudige consumptie in de Wintertuin of op het terras. 'De buurt' betreft hier de bewoners van de woningen gelegen direct aan het park.

Wens 4 (Optioneel): Bereidheid tot hogere huur (max. 40 punten - 5 extra punten per 5000 euro)

De Gemeente heeft de wens dat er meer huuropbrengst wordt gegenereerd dan het minimum van € 40.000 per jaar. Als de Partij een hogere huur wil betalen leidt dit tot een hogere score.

Er is een maximum gesteld van 40 extra te behalen punten.

Belangrijk: Het antwoord op deze wens moet u apart indienen als Bijlage 4.

Presentatie

Op de in de planning aangegeven datum worden Partijen verwacht hun businesscase nader toe te lichten aan de beoordelingscommissie. Hier worden minimaal 1 (maximaal 3) personen verwacht: de sleutelfiguren die de uitvoering van de Exploitatie gaan vervullen en eerste aanspreekpersoon zijn. De presentatie dient als toelichting/verduidelijking op de schriftelijke ingediende versie van de Inschrijving.

Het schriftelijk deel van de Aanbieding samen met de presentatie vormen de beantwoording van de in de Wensen gestelde onderwerpen waarop punten worden toegekend.

Het is bij de presentatie niet toegestaan inhoudelijk nieuwe informatie te verstrekken. De insteek is om de presentatie eenzijdig plaats te laten vinden, indien nodig kunnen de leden van de beoordelingscommissie vragen stellen ter verdieping en verduidelijking. De totale tijdsduur voor de presentaties is per Partij maximaal 30 minuten inclusief ontvangst en voorstelrondje. De presentatie wordt beëindigd bij het verstrijken van de gestelde tijd. U wordt verzocht alleen een digitale versie van uw presentatie bij vertrek te overhandigen of per mail te zenden naar de contactpersoon van deze procedure (geen geprinte versie).

Mogelijke tijdstippen voor de presentaties

- 09:00 – 09:30 uur
- 09:45 – 10:15 uur



- 10:30 – 11:00 uur
- 11:15 – 11:45 uur
- 12:00 – 12:30 uur

Bij meer dan 5 aanmeldingen zal een extra moment gepland worden.

Aanmelden voor de presentaties:

U meldt zich aan via de contactpersoon van deze procedure. Hierbij geldt dat een Partij die zich het eerst aanmeldt, de eerste keuze krijgt. Is de door u aangegeven optie niet beschikbaar dan ontvangt u een gewijzigd voorstel. Wij gaan ervan uit dat u dit ruim van tevoren aangeeft en dus ook de tijd ervoor kunt plannen.

De presentatie zal fysiek plaatsvinden op het gemeentehuis van Gemeente Baarn of op locatie in de Wintertuin.

Het gemeentehuis ligt aan de Stationsweg 18 3743 EN BAARN, de locatie van de Wintertuin is bij u bekend.

- Bij binnenkomst in het gemeentehuis kunt u plaatsnemen aan de tafel in de lobby.
- U wordt daar opgehaald voordat uw presentatie gepland staat.
- U kunt via USB- of HDMI-kabel aansluiten op een beeldscherm.

Beoordelingsmethode

De beoordelingscommissie beoordeelt per wens in welke mate uw plan aan de gestelde wens voldoet volgens onderstaande tabel:

Beoordeling	Percentage van het maximaal te behalen aantal punten	Betekenis
Uitstekend	100%	Bij een 'uitstekend' zijn er uitsluitend positieve punten of slechts geringe aandachtspunten.
Goed	70%	Bij een 'goed' zijn er voornamelijk positieve punten en enkele aandachtspunten.
Ruim voldoende	40%	Bij een 'ruim voldoende' zijn er evenveel positieve punten als aandachtspunten.
Voldoende	20%	Bij een 'voldoende' zijn er voornamelijk aandachtspunten en enkele positieve punten.
Onvoldoende	0%	Bij een 'onvoldoende' zijn er uitsluitend aandachtspunten of geringe positieve punten.

We hebben een beoordelingscommissie samengesteld die de Aanbiedingen beoordeelt. De leden van de beoordelingscommissie beoordelen per Aanbieding iedere wens individueel. Vervolgens vindt een plenaire bijeenkomst plaats waarin één score per wens wordt vastgesteld.

Alle op deze wijze behaalde punten per wens worden bij elkaar opgeteld en de biedingen worden gerangschikt in volgorde van de score.

Als twee of meer Aanbiedingen een gelijke en hoogste totaalscore hebben, dan wordt gegund aan de Aanbieding met de hoogste totaalscore op de wensen 1 t/m 3. Als in dat geval ook het totale kwaliteitswaarde gelijk is, gaan we loten.

Bij de beoordeling van Wens 1 t/m 3 wordt gekeken of uw plan/voorstel:

- Volledig en duidelijk is;
- specifiek toepasbaar voor deze Exploitatie is;
- concreet is;
- logisch onderbouwd en gestoeld op eerdere/andere ervaringen is.



Beoordelingsprocedure

Alle informatie die u geeft, kan door de Gemeente worden gecontroleerd. Wij kunnen u om extra informatie en/of een nadere toelichting vragen. Het verstrekken van onjuiste gegevens leidt tot uitsluiting. Het te laat verstrekken van gegevens kan leiden tot uitsluiting.

We beoordelen de ontvangen Aanbiedingen in een paar achtereenvolgende stappen.

1. We controleren of de Aanbiedingen volledig en conform zijn.
2. We controleren of de Aanbiedingen voldoen aan de gestelde eisen.
3. We beoordelen de wensen 1 t/m 3.
4. We beoordelen wens 4.
5. We stellen vast wat de winnende Aanbieding is.

6. Vormvereisten en aanvullende vragen met betrekking tot het businessplan

Het doel van het businessplan is inzicht te krijgen in de totale exploitatie van de onderneming zodat kan worden vastgesteld of en in welke mate aan eisen en wensen wordt voldaan. De kandidaat mag eventueel bijlagen toevoegen met visualisatie. Het totale document mag niet groter zijn dan **20 bladzijden (A4) inclusief bijlagen**.

De Gemeente vraagt een businessplan van maximaal **12 bladzijden (A4)** waarin uw voorstel wordt beschreven. Naast de eisen en wensen zijn er ook enkele algemene punten die in het businessplan moeten worden beantwoord.

Het plan beschrijft het concept inclusief doelgroepen, uitstraling/vormgeving, een (eventuele) voorbeeldkaart, openingstijden, prijsstelling, marketingplan, eventuele samenwerking/onderverhuur aan derden, etc. Ook is de Gemeente geïnteresseerd in de aantallen bezoekers die u verwacht per jaar, de parkeerdruk en de geluidsbelasting.

Beschrijving onderneming

U beschrijft de bedrijfsbeschrijving en verstrekt informatie over de onderneming, zoals missie, visie, rechtsvorm, locatie, organisatiestructuur, aantal medewerkers en eventuele achtergrond van de onderneming.

Financiële paragraaf

Vervolgens is er een financieel paragraaf met uitleg over het investeringsoverzicht, een liquiditeitsprognose en een geprognostiseerde winst en verliesrekening voor de komende 5 jaar. U besteedt ook aandacht mogelijke risico's en hoe die risico's kunnen worden beheerst.

Wensen en eisen

In deze paragraaf kunt u expliciet aangeven hoe uw concept aansluit bij eisen en wensen van de Gemeente.

Algemene vragen

Algemene vragen die beantwoord moeten worden:

Basisgegevens van de organisatie

KvK-nummer, namen bestuur / directie, omzet, schulden, eigen vermogen. De gegevens dienen bij voorkeur te zijn gebaseerd op door een accountant vastgestelde gegevens over een recent boekjaar (bronvermelding toevoegen) of op openbaar gedeponeerde documenten. Als er geen gegevens zijn dan moet dit ook worden vermeld.

Belangrijk (optioneel), maar geen onderdeel van de beoordeling (punten):

Koop

Bent u eventueel geïnteresseerd om het gebouw na vijf jaar te kopen? (Dit is geen onderdeel van de beoordeling).



De Gemeente stelt huurders wellicht in de gelegenheid om na vijf jaar het gebouw te kopen voor een dan geldende marktconforme taxatiewaarde. Kunt u aangeven of u eventueel geïnteresseerd bent in de aankoop van het gebouw? Er worden geen extra punten toegekend als een Partij op voorhand aangeeft het pand te willen kopen.

Klachtenregeling/bezwaren

Als u het niet eens bent met een bepaling uit de leidraad, een aanpassing van de leidraad of een antwoord op een gestelde vraag, en dit kenbaar wilt maken in de vorm van een klacht of indien u anderszins een klacht heeft over deze Selectieleidraad, zijn de volgende acties mogelijk:

- U kunt uw klacht melden op onze website [Klacht indienen | Gemeente Baarn](#)
U formuleert u klacht in directe bewoordingen en u vermeldt de datum van dagtekening, naam en adres van de klager (contactpersoon) en de naam van de selectieprocedure met het kenmerk. De Gemeente neemt de klacht in behandeling en laat u zo snel mogelijk weten wie de klacht behandelt en wat de verwachte afhandeltermijn is.
Om er zeker van te zijn dat de klacht onafhankelijk wordt behandeld, kan het zijn dat de Gemeente uw klacht inhoudelijk laat behandelen door de inkoopafdeling van een gemeente uit de regio.

Het indienen van klachten heeft geen opschortende werking voor deze procedure.

- Door zowel het indienen van een voorstel als door het stellen van vragen geeft u te kennen aan deze selectieprocedure deel te nemen en de inhoud van deze selectieleidraad te aanvaarden. Mocht u het met een bepaling uit de leidraad, een aanpassing van de leidraad, een antwoord op een gestelde vraag of ingediende klacht niet eens zijn, dan dient u binnen 20 kalenderdagen na bekendmaking van deze leidraad, een aanpassing van de leidraad, een antwoord op een gestelde vraag of ingediende klacht een kort geding aanhangig te maken bij de Rechtbank Midden Nederland in Utrecht.

Mailt u een kopie van de dagvaarding zo snel mogelijk aan de contactpersoon van deze Selectieprocedure?

Deze termijn is een vervaltermijn die door deelname aan deze procedure uitdrukkelijk is aanvaard. Dit betekent dat als van deze mogelijkheid geen gebruik wordt gemaakt, in latere instantie niet alsnog tegen de leidraad, een aanpassing van de leidraad of een antwoord op een gestelde vraag of een ingediende klacht kan worden opgekomen.

Gunningsbeslissing

Wij informeren de Aanbieder aan wie wij van plan zijn de exploitatie te gunnen. De afgewezen Aanbieders ontvangen een gemotiveerd afwijzingsbericht. Daarna begint een opschortende termijn van 20 kalenderdagen, waarin de niet-winnaars nadere toelichting kunnen vragen over de beoordeling en eventueel bezwaar kunnen maken tegen ons voornemen met de geselecteerde partij een huurovereenkomst te sluiten.

De winnende Partij levert de bewijsstukken aan binnen die opschortende termijn. Als de bewijsstukken niet in orde zijn of niet aangeleverd worden, gunt de Gemeente de Exploitatie aan de Partij die bij de Selectieprocedure op de tweede plaats is geëindigd.

Als na de opschortende termijn geen kort geding aanhangig is gemaakt, kan de Gemeente overgaan tot het sluiten van de overeenkomst. We nemen contact met u op voor het ondertekenen van de overeenkomst.



Bezwaar tegen voorgenomen gunningsbeslissing

Als u bezwaar wilt maken tegen ons voornemen tot gunnen, moet u binnen 20 kalenderdagen na de dag van verzending van de voorgenomen gunning, door betekening van een dagvaarding een kort geding bij de Rechtbank Midden Nederland in Utrecht aanhangig hebben gemaakt.

Milt u een kopie van de dagvaarding zo snel mogelijk aan de contactpersoon van deze Selectieprocedure? Partij kunnen na het verstrijken van deze standstill-termijn geen rechtsmaatregelen meer treffen tegen de voorgenomen gunning.

Geschillen

Op eventuele geschillen naar aanleiding van deze Selectieprocedure, de gunning en de overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Geschillen moeten worden voorgelegd aan Rechtbank Midden Nederland te Utrecht.

BIBOB-advies

De Gemeente behoudt zich het recht voor om een onderzoek te starten naar een Gegadigde/Inschrijver en/of door Inschrijver in te zetten onderaannemers, op grond van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet Bibob). De Gegadigde/Inschrijver en/of door Inschrijver in te zetten onderaannemers, waarop de aanbestedende dienst Wet Bibob wil toepassen, wordt(en) door de aanbestedende dienst hierover geïnformeerd.

7. Procedurele voorwaarden/Overeenkomst

De huurovereenkomst

Met de geselecteerde Partij zal de Gemeente een huurovereenkomst sluiten. De Gemeente is voornemens gebruik te maken van een standaard ROZ-contract voor een eerste periode van 5 jaar met optie op verlenging van telkens vijf jaar. Relevant zijn in dit geval de afspraken met betrekking tot het onderhoud en onderhuur. Een concept van de Overeenkomst is bijgevoegd in de bijlage. De Overeenkomst start zodra de benodigde vergunning of vergunningen is of zijn verstrekt. Na viereneenhalf jaar zal – indien gewenst – een evaluatie plaatsvinden en wordt, afhankelijk van de uitkomst van de evaluatie, ook de mogelijkheid geboden om het pand aan te kopen voor een marktconforme prijs.

Naast het ROZ-contract zullen ook de ROZ-aanvullende voorwaarden van toepassing zijn. Deze staan ook in de bijlagen. Algemene (verkoop)voorwaarden, branchevoorwaarden of andere voorwaarden van een aanbiedende Partij zijn niet van toepassing en die toepasselijkheid wordt nadrukkelijk uitgesloten.

De Gemeente wil dat de winnende Aanbieder ook daadwerkelijk zal worden uitgevoerd. En dat er ook op termijn niet tot een substantieel andere invulling kan worden overgegaan. In het huurcontract zijn daarom eisen geformuleerd met betrekking tot het uitvoeren en handhaven van de in het businessplan omschreven invulling. Die voorschriften blijven van toepassing bij een eventuele indeplaatsstelling. Deze eisen zijn uiteraard nog niet geformuleerd in de meegestuurde concept-huurovereenkomst. Deze eisen zullen nader worden uitgewerkt na het tekenen van de intentieovereenkomst in de overlegfase.

Wachtkamerregeling

Als de overeenkomst om wat voor reden dan ook vroegtijdig wordt beëindigd, kan de Gemeente besluiten de Selectieprocedure te heropenen binnen twaalf maanden nadat de Overeenkomst gegund is en de Overeenkomst te gunnen aan de Partij die bij de Selectieprocedure op de tweede plaats was geëindigd. Deze Aanbieder mag de eventuele indexeringen die in de aanvankelijke overeenkomst genoemd waren, doorvoeren. In geval deze Partij de Aanbieder niet gestand wil doen, kan de Gemeente besluiten de Overeenkomst te verlenen aan de op de volgende plaats geëindigde Partij.



Documenten

In de Selectieprocedure worden ALLE documenten digitaal ter beschikking gesteld. Het aanbrengen van wijzigingen in/van door de Gemeente verstrekte/vermelde gegevens in de documenten die ter beschikking zijn gesteld, is NIET toegestaan.

Algemene voorwaarden

Eventuele algemene voorwaarden zoals verkoopvoorwaarden van een Partij worden uitdrukkelijk niet van toepassing verklaard op de huurovereenkomst en/of de intentieovereenkomst en/of op andere uit onderhavige Selectieprocedure voortvloeiende overeenkomsten.

Eventuele gebreken, onvolkomenheden etc.

Deze Selectieleidraad inclusief bijlagen is met grote zorg samengesteld. Mocht een Partij echter onvolkomenheden, tegenstrijdigheden, gebreken of bepalingen in strijd met het recht constateren of anderszins bezwaren hebben tegen de Selectieprocedure en de daarin gestelde voorwaarden en eisen, dan wordt de Partij dringend verzocht hiervan zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk vóór publicatie van de Nota van Inlichtingen, schriftelijk melding te maken bij de Gemeente om zo nodig een en ander te (kunnen) corrigeren of bij te (kunnen) onverminderd hetgeen bepaald is in de paragraaf over rechtsbescherming.

Voorbehouden en contracteringsvrijheid

De Gemeente behoudt zich zonder meer en zonder in het voorkomende geval tot enigerlei (vorm van) schadeplechtigheid te zijn gehouden, in ieder geval het recht voor (om in het voorkomend geval):

- De Selectieprocedure tussentijds om haar moverende redenen op te schorten, af te breken of te beëindigen;
- De (tijds-) planning te wijzigen;
- (Om) Niet tot gunning over te gaan;
- De Overeenkomst niet aan te gaan.

Aantal Aanbiedingen

Een Partij kan slechts éénmaal op deze Selectieprocedure aanbieden.

Ongeldigheid van de Aanbieding/aanbieding

Een Aanbieding die niet voldoet aan de eisen en voorwaarden gesteld in deze Selectieleidraad is ongeldig. Eveneens ongeldig is een Aanbieding waaraan één of meer voorwaarden of voorbehouden zijn verbonden.

Inhoud en indiening Aanbieding

U kunt uw Aanbieding uiterlijk op de in de planning genoemde dag en tijd mailen naar wintertuin@baarn.nl. Aanbiedingen die na deze datum en tijd worden ontvangen, kunnen we helaas niet behandelen.

Bij het indienen van de Aanbieding gelden de volgende voorschriften:

1. U mag slechts één Aanbieding indienen.
2. Alle communicatie verloopt in het Nederlands.
3. Alle informatie, die u tijdens deze Aanbieding van ons ontvangt, houdt u geheim, voor zover deze informatie niet openbaar is.
4. Uw Aanbieding moet minimaal negentig dagen geldig zijn na de sluitingsdatum voor het indienen van uw Aanbieding. Mocht er een rechtszaak komen, dan wordt deze periode automatisch verlengd tot 28 dagen na de uitspraak van een kort geding en/of hoger beroep.
5. Uw Aanbieding mag geen voorwaarden bevatten.
6. Wij mogen altijd besluiten de Exploitatie niet te gunnen en/of het Selectieproces tussentijds te beëindigen.



7. De Gemeente vergoedt eventuele kosten die u gemaakt hebt voor deze Aanbieding niet.
8. Er zijn maximaal 6 pagina's A4 beschikbaar voor de beantwoording van de eisen. Bij meer pagina's wordt de Aanbieding niet in behandeling genomen.
9. Er zijn maximaal 20 pagina's A4 beschikbaar voor het businessplan. Minder mag uiteraard ook. Bij meer pagina's wordt de Aanbieding niet in behandeling genomen.

Door deel te nemen aan deze selectieprocedure verklaart u dat:

- U akkoord gaat met alle in deze Selectieleidraad vastgestelde voorschriften, werkwijzen, criteria, formulieren en eisen;
- U akkoord gaat met de bij de Selectieleidraad gevoegde concept huurovereenkomst en de van toepassing zijnde voorwaarden;
- De EU-sanctieregelgeving waaronder het vijfde sanctiepakket niet op uw onderneming van toepassing is en u geen 'Russische partij' bent waarop de sanctieregelgeving ziet. Daarnaast verklaart u dat bij uitvoering van de Exploitatie géén gebruik maakt van een Russische partij die voor meer dan 10% aan de uitvoering van de Exploitatie deelneemt.

8. Bijlagen/wat u moet indienen bij uw aanbieding.

Bijlagen bij de Selectieleidraad	
Bijlage 1	Tekeningen Wintertuin
Bijlage 2	Vragen- en opmerkingenformulier
Bijlage 3	Formulier eigen verklaring
Bijlage 4	Formulier beantwoording wens 4 Bereidheid tot hogere huur
Bijlage 5	Raadsvoorstel d.d. 24 september 2025 (alleen bijlage 1 is toegevoegd ¹)
Bijlage 6	Bijlage 1 bij Raadsvoorstel d.d. 24 september 2025
Bijlage 7	Concept huurcontract Wintertuin 2025 ROZ
Bijlage 8	Voorwaarden bij ROZ huurcontract
Bijlage 9	Installatieoverzicht
Bijlage 10	Tekeningen bij installaties
Bijlage 11	Demarcatieplan Wintertuin

Indienen met uw Aanbieding	
Bijlage 3	Formulier eigen verklaring
Bijlage 4	Beantwoording wens 4 (optioneel) apart in te dienen
Vormvrij	Businessplan (antwoord op wensen 1 t/m 3)
...	Uittreksel handelsregister KVK
...	Beantwoording vragen businessplan (H7) volgens format
<i>Eventueel een afschrift van de door de vertegenwoordigingsbevoegde rechtsgeldig ondertekende volmacht.</i>	<i>In het geval dat persoon die de Aanbieding ondertekent niet de vertegenwoordigingsbevoegde is op basis van het handelsregister</i>

¹ Als u alle bijlagen wilt lezen verwijzen we u naar het raadsinformatiesysteem van de gemeenteraad van de gemeente Baarn: <https://baarn.raadsinformatie.nl/>.



Legenda

Aanbieder/Partij	Een rechtspersoon (of een combinatie van rechtspersonen) die naar aanleiding van deze Selectieleidraad een Aanbieding heeft ingediend.
Aanbieding	De Aanbieding van een Ondernemer op deze Selectieprocedure.
Beoordelingsteam	Het team dat namens de Gemeente de Aanbiedingen beoordeelt.
Contactpersoon	De door de Gemeente aangewezen contactpersoon voor deze Selectieprocedure.
Gemeente	De publieke rechtspersoon Gemeente Baarn, de rechtspersoon die deze Selectieprocedure organiseert en partij is bij het sluiten van de Overeenkomst.
Voornemen tot gunning	Besluit van de Gemeente aan welke Partij(s) zij voornemens is de exploitatie te gunnen.
Nota van Inlichtingen	Het document dat dient als aanvulling of wijziging op de Selectieleidraad en welke integraal onderdeel uitmaakt van de Overeenkomst.
Exploitatie	Het voorwerp van deze Selectieprocedure zoals omschreven in deze Selectieleidraad.
Exploitant	De Partij die deze Selectieprocedure heeft gewonnen en de wederpartij wordt van de Gemeente, als zij besluit de Overeenkomst met de winnende Partij aan te gaan. Met Exploitant wordt ook de contractant bedoeld als gedefinieerd in de Inkoopvoorwaarden.
Overeenkomst	De Overeenkomst die naar aanleiding van deze Selectieprocedure kan worden gesloten en waarvan een concept bij deze Selectieleidraad is toegevoegd, inclusief de daarbij behorende bijlagen waaronder de van toepassing zijnde voorwaarden en de Huurovereenkomst.
Planning	De planning van deze Selectieprocedure.
ROZ-contract	Een huurcontract op basis van de modellen van de vereniging Raad voor Onroerende Zaken (ROZ).
Russische partij	Onder een Russische partij wordt verstaan: • personen met een Russische nationaliteit en personen of rechtspersonen (bedrijven, entiteiten of organen) die gevestigd zijn in Rusland; • rechtspersonen (gevestigd in Rusland of een ander land) die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals hierboven genoemd; en • personen of rechtspersonen (gevestigd in Rusland of een ander land) die handelen in belang van of op aanwijzing van een bovengenoemde Russische partij. Russische partijen zoals hier bedoeld, worden nadrukkelijk uitgesloten van deelname aan deze Selectieprocedure. Ook een Russische partij die voor meer dan 10% als leverancier of Onderaannemer deelneemt, -ook al is de feitelijke Partij zelf géén 'Russische partij' in de hiervoor bedoelde betekenis- wordt uitgesloten.
Selectieprocedure	De procedure zoals beschreven in deze Selectieleidraad.
Selectieleidraad	Dit document dat de exploitatie en de procedure van deze selectie beschrijft, inclusief de genoemde bijlagen.
Voornemen tot gunning	Besluit van de Gemeente aan welke Partij zij voornemens is de Exploitatie te gunnen.