



Leidraad

Verkoop/Verhuur Bibliotheek Markt 43 te Helmond

Strikt vertrouwelijk



Datum: september 2016

Versie: 1.0

Status: Final



Inhoudsopgave

Voorwoord

| | |
|---------------------------------------|--------|
| 1. Context- achtergrond en aanleiding | blz 4 |
| 2. Communicatie en voorwaarden | blz 9 |
| 3. Procedure en planning | blz 11 |
| 4. BVP en gunningscriteria | blz 13 |
| 5. Documentatie | blz 18 |



Voorwoord

Voor u ligt de leidraad inclusief onderliggende bijlagen voor de verkoop/verhuur van de voormalige bibliotheek gelegen aan de Markt 43 te Helmond.

In de leidraad vindt u achtereenvolgens de informatie, zoals vermeld in de inhoudsopgave

Wij gaan er vanuit dat u met deze informatie, een eventuele bezichtiging en een informatiebijeenkomst later in de procedure, in staat bent een goede inschatting te maken van onze tender en deze zult vertalen naar een interessante aanbieding.

Wij wensen u hierbij veel succes toe!

Wilma Bogaarts,
afdelingsmanager Accommodaties & Exploitaties



1. Context – Achtergrond en aanleiding

1.1 Scope/korte tender omschrijving

In 2010 is er een nieuwe bibliotheek gebouwd. De voormalige bibliotheek is vanaf dat moment in de verkoop gezet, zonder resultaat. Echter na de economische crisis en de huidige trend van leegloop van stadscentra, voelt de gemeente de noodzaak om op een nieuwe manier op zoek te gaan naar een creatieve en/of aantrekkelijke en/of gepaste invulling.

Om het belang van het centrum centraal te stellen, hebben wij gemeend juist op deze alternatieve manier het pand opnieuw aan te bieden, waarbij de optimale invulling, passend bij het centrum, zwaarder weegt dan de financiële overwegingen.

Wij zijn op zoek naar gegadigden die het pand voor minimaal vijf jaar willen huren dan wel die het pand willen kopen.

1.2 Gegevens

| | |
|-------------------|--|
| Plaats | Helmond |
| Adres | Markt 43, 5701 RJ Helmond |
| Type object | Winkelpand inclusief twee appartementenstrechten |
| Bouwjaar | begin jaren '80 |
| Bestemming | centrum II: winkels uitsluitend op begane grond, op het centrum gerichte voorzieningen, kleinschalige kantoren, woningen uitsluitend op de verdieping en leisure uitsluitend na vrijstelling. |
| Oppervlakte | 1.717m ² BVO: Begane grond 1258 m ² , 1 ^e verdieping 231 m ² , 2 ^e verdieping 175 m ² , 3 ^e verdieping 71 m ² |
| Bouwlagen | 4 |
| Ligging | Centrum Helmond |
| Bereikbaarheid | Goede bereikbaarheid |
| Levering | Vrij van huur en gebruik |
| Aanvaarding | In overleg |
| Uitgangspunt bod | € 1.500.000,- kosten koper |
| Uitgangspunt huur | € 120.000,- per jaar, huurcontract vijf jaren |

In bijlage D vindt u de bouwtekeningen van het pand.



1.3 Doelstelling van de tender

Gemeente Helmond wil graag gebruik maken van passende, innovatieve of creatieve ideeën uit de markt. Om de meest geschikte potentiële koper/huurder te vinden maakt de gemeente in de procedure daarom gebruik van principes van Best Value Procurement (BVP), waarbij de potentiële koper/huurder de kans heeft om te laten zien wat hij kan bieden en hoe hij dit kan borgen. Best Value Procurement is een inkoopmethodiek, waarvan wij van mening zijn dat deze in deze specifieke verkoop/verhuur-situatie zeer goed toegepast kan worden.

Met de BVP methodiek bieden we zo veel mogelijk transparantie, zodat marktpartijen de mogelijkheid hebben mee te denken met de gemeente Helmond over de beste methoden om invulling te geven aan de tender die nu start. Daarbij leggen we de nadruk op vooral de kwaliteit/creativiteit en andere aspecten en in mindere mate op de prijs.

De leidende tenderdoelstellingen voor de gemeente Helmond zijn:

1. Een potentiële koper/huurder te contracteren die in staat is een passende, aanvullende of vernieuwende, exploitatie of herontwikkeling te omschrijven, waardoor de aantrekkingskracht van het centrum van Helmond als verblijfsgebied voor bezoekers wordt vergroot en waarbij duurzaamheid hoog in het vaandel staat;
2. Een koper/huurder selecteren die in staat is de invulling binnen een zo kort mogelijk maar wel realistisch tijdsbestek te realiseren;
3. Een daarbij behorende marktconforme opbrengst te realiseren.

1.4 Koop/huurprijs

De koopprijs/huur dient te passend en marktconform te zijn in relatie tot de beoogde functie.

De gemeente Helmond hanteert als uitgangspunt in de beoordelingsmatrix in geval van verkoop het bedrag van € 1.500.000 k.k., in huidige staat.

In het geval van verhuur is het uitgangspunt in de beoordelingsmatrix: € 120.000 per jaar, met een minimale contractperiode van 5 jaar, met optie tot verlenging/koop.

Hierin kan zowel in geval van verkoop en verhuur, gevarieerd worden, afhankelijk van ondermeer de functie die het pand gaat krijgen en de snelheid waarin de functie kan worden gerealiseerd. Wij vragen u uw bieding duidelijk, gemotiveerd en controleerbaar in het prestatiedossier te onderbouwen.

Biedingen lager dan € 1.000.000 k.k. in geval van verkoop c.q. lager dan € 80.000 huur per jaar, zullen in ieder geval terzijde worden gelegd.

De volgende kosten samenhangend met de verkoop en levering komen voor rekening van koper: overdrachtsbelasting, notariskosten (leveringsakte en transport) en kadasterkosten.

De vermelde kosten worden vermeerderd met de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting. Ter zake van de onderhavige verkoop en levering van het registergoed is geen omzetbelasting verschuldigd.

De gemeente is gehouden aan de Europese regels rondom staatssteun en de Wet Markt en Overheid. De verkoop of verhuur zal niet eerder tot stand komen voordat het gehele aanbod getoetst is op de regels van staatssteun. Wij vragen u om die reden een marktconforme koop of huurprijs te bieden die aansluit bij de functie die het pand gaat krijgen. Uw bieding wordt beoordeeld op een marktconforme prijs, waarbij de gemeente zich het recht voorbehoudt om een externe taxatie te laten maken ter verificatie.

Indien er geoordeeld wordt dat in strijd wordt gehandeld met de wettelijke regels, is de gemeente niet gehouden om tot verkoop of verhuur over te gaan. Een eventueel beroep op precontractuele goede trouw en schadevergoeding is in deze tender uitgesloten. Ook zullen er geen vergoedingen worden verstrekt voor de kosten van de inschrijving.



1.5 Randvoorwaarden

De volgende randvoorwaarden gelden bij het uitvoeren van de tender:

- Potentiële koper/huurder moet voldoen aan alle geldende wet- en regelgeving.
- Potentiële koper/huurder dient de BIBOB-procedure te doorlopen, zie 1.9.
- Als een juiste invulling aan pand wordt gegeven, is de gemeente Helmond bereid tot een inspanningsverplichting om binnen haar publiekrechtelijke bevoegdheden en mogelijkheden mee te werken aan een wijziging van het bestemmingsplan, zodat de beoogde functie gerealiseerd kan worden, zie 1.8.
- Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kandidaat-koper die voortvloeien uit het ondertekende biedingsformulier zal kandidaat-koper na gunning een bankgarantie verstrekken ter grootte van 10% van het uitgebrachte bod. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn en voortduren tot het overdrachtsmoment. In geval van huur geldt een waarborgsom ter hoogte van 3 maanden, met een minimum van 30.000 euro. Deze garantie moet gedurende de gehele huurperiode gesteld worden.
- Het pand zal worden overgedragen met een realisatieplicht van het ingediende plan.
- B&W houden zich het recht voor niet tot gunning over te gaan.

1.6 Object omschrijving:

De voormalige bibliotheek betreft 1 kadastraal perceel en 2 appartementsrechten:

- De bedrijfsruimte in vier bouwlagen en kelder alsmede ondergrond, terrein, verdere aanhorigheden en al hetgeen volgens verkeersopvatting daartoe behoort, plaatselijk bekend als 5701 RJ Helmond, Markt 43, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie I nummer 2092, groot acht are zeven en negentig centiare.

- Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ruimte op begane grond als bibliotheek, kantoorruimte op de derde verdieping, fietsen/bromfietsenstalling in de kelder, alsmede de toegang naar de kelder, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie I nummer 1864-A1, uitmakende het 583/4824^{ste} aandeel in het gebouw met bijbehorende grond, gelegen te Helmond, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie I nummers 1789, 1790 en 1794.

- Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bibliotheekruimte aan de Markt te Helmond, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie I nummer 1864-A2, uitmakende het 7/4824^{ste} aandeel in het gebouw met bijbehorende grond, gelegen te Helmond, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie I nummers 1789, 1790 en 1794.

- Het complex maakt onderdeel uit van de VVE De Librije.

1.7 Parkeernormen:

De huidige situatie rondom parkeernormen is berekend op de functie van de voormalige bibliotheek:

- Bibliotheek: 0,4 parkeerplaatsen / 100m² bvo (o.g.v. bestemmingsplan Centrum II)
 - Kantoor: 1,5 parkeerplaatsen / 100m² bvo (o.g.v. beleidsregel parkeernormen Helmond 2006, omdat in bestemmingsplan geen parkeernorm staat aangegeven voor kantoor)
- Het pand voldoet thans aan de volgende parkeernorm:
- bibliotheek 1200 m² bvo = 12*0,4=4,8 parkeerplaatsen
 - kantoor 200-300m² bvo = 3 – 4,5 parkeerplaatsen



Totaal: 7,8 tot 9,3 parkeerplaatsen (afhankelijk van m2 bvo)

Bij een nieuwe ontwikkeling op deze locatie wordt dit aantal van 7,8 – 9,3 parkeerplaatsen verrekend met het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor de nieuwe ontwikkeling. Voor de nieuwe ontwikkeling moet o.g.v. het bestemmingsplan Centrum II uitgegaan worden van de onderstaande parkeernormen:

| | |
|--------------------------------|--|
| woningen | |
| sociale sector | 1,0 pp per woning |
| vrije sector | 1 – 2 pp per woning |
| bezoekers | 0,3 pp per woning |
| winkels | |
| kleinschalig | 2,5 pp per 100 m ² bvo |
| grootschalig | 4,0 pp per 100 m ² bvo |
| supermarkt | 4,0 pp per 100 m ² bvo |
| overige centrumfuncties | |
| bibliotheek | 0,4 pp per 100 m ² bvo |
| horeca | 6,0 pp per 100 m ² bvo |
| maatschappelijke voorzieningen | 2,5 pp per 100 m ² bvo |
| hotel | 1,5 pp per 100 m ² bvo (waarvan 1,0 op eigen terrein) |

Tabel 1: Parkeernormen * excl. dubbelgebruik

Op het moment dat u voor de beoogde invulling meer parkeerplaatsen nodig heeft dan nu voorzien, dient u rekening te houden met addtionele kosten.

1.8 Bestemmingsplan

Het pand ligt in het vigerende bestemmingsplan Centrum en kent de bestemming Centrum II: winkels uitsluitend op begane grond, op het centrum gerichte voorzieningen, kleinschalige kantoren, woningen uitsluitend op de verdieping en leisure uitsluitend na vrijstelling.

In bijlage a is het bestemmingsplan bijgevoegd.

Indien het bestemmingsplan aangepast dient te worden aan de invulling van het pand, dan is de gemeente bereid hieraan mee te werken (inspanningsverplichting).

De bereidheid tot wijziging van het bestemmingsplan laat de publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente onverlet. De gemeente is bereid om zich maximaal in te spannen om die publiekrechtelijk besluiten tot stand te brengen. Indien de gemeente op grond van vigerende wet- en regelgeving, dan wel besluiten van hogere overheden, dan wel rechterlijke uitspraken gehouden is om op een bepaalde wijze gebruik te maken van haar publiekrechtelijke bevoegdheden, dan wel op een bepaalde wijze gehoor te geven aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, en zij als gevolg daarvan geen uitvoering kan geven aan haar verplichtingen uit hoofde van deze tender, levert zulks geen toerekenbare tekortkoming van de gemeente op.

1.9 BIBOB procedure en kredietwaardigheidscheck

De gemeente wenst enkel zaken te doen met integere en eerlijke ondernemers. Dit is een speerpunt van beleid. De gemeente zal voor de koper of huurder vooruitlopend op haar te wijzigen beleid een procedure toepassen op grond van de Wet Bevordering Integriteit Beoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet Bibob).



De wet Bibob voorkomt dat de overheid strafbare feiten faciliteert en op deze wijze wordt bovendien de concurrentiepositie van bonafide ondernemers beschermd.

De gemeente past in dit geval een Bibob-toets toe, omdat het een groot en centraal gelegen pand betreft, waarin een voor het publiek toegankelijke functie wordt gerealiseerd. In artikel 5a van de Wet Bibob wordt het mogelijk gemaakt voor de gemeente om bij vastgoedtransacties om een Bibob-toets te soen.

In geval van een negatief Bibob-advies zal de koop of huurovereenkomst niet worden aangegaan. De gemeente is in dat geval niet gehouden tot enige vergoeding van kosten.

De gemeente Helmond houdt zich voorts het recht voor om een kredietwaardigheidscheck uit te laten voeren door Graydon of NVM Business. Hierbij geldt dat de betalingswaardering van de inschrijvende partij minimaal voldoende moet zijn.



2. Communicatie en voorwaarden

2.1 Indienen van aanbidding

Deze tender verloopt volledig digitaal.

Communicatie per post of anders dan via de voorgeschreven kanalen en momenten is niet toegestaan.

2.2 Bezichtiging en marktinformatiebijeenkomst

Om de geïnteresseerden nader te informeren over deze tender, wordt een bezichtiging en een marktinformatiebijeenkomst gehouden op de data zoals genoemd in paragraaf 3.1 procedure en planning van deze leidraad. Deelname aan deze bezichtiging en marktinformatiebijeenkomst is niet verplicht, maar wordt wel sterk aanbevolen.

De locatie van de bezichtiging is:

Markt 43 te Helmond

De locatie van de marktinformatiebijeenkomst is:

Stadskantoor gemeente Helmond
Weg op den Heuvel 35
5701 NV Helmond

U dient zich voor de bezichtiging aan te melden voor 7 oktober 2016 via Oudebieb@helmond.nl

De marktinformatiebijeenkomst heeft als doel marktpartijen die geïnteresseerd zijn in deze tender de gelegenheid te bieden tot het stellen van vragen over de procedure, zodat:

- perceptieverschillen weggenomen worden;
- een basis gelegd kan worden voor nadere samenwerking.

Deelname aan de marktinformatiebijeenkomst kan tot 21 oktober via Oudebieb@helmond.nl kenbaar worden gemaakt met opgave van namen en telefoonnummers.

Tijdens deze bijeenkomst komen tenminste de volgende onderwerpen aan de orde:

- Best-Value-filosofie
- Procedure
- Prijs
- Tenderinformatie
- Aandachtspunten met betrekking tot de aanbidding

2.3 Vragen stellen

Er is 1 vragenronde voorzien die ten doel heeft alle inhoudelijke vragen over de tender te beantwoorden en onduidelijkheden verder de te volgen procedure weg te nemen. De gestelde vragen zullen wij in de vorm van een vraag- en antwoorddocument beantwoorden.

In geval van tegenstrijdigheden in het vraag- en antwoorddocument en de tenderleidraad inclusief bijlagen, gaat het document met de meest recente datum in rangorde voor.

Vragen kunt u indien per mail aan Oudebieb@helmond.nl voor 26 november 2016.



2.4 Voorschriften & Voorwaarden

2.4.1 Opmerken onjuistheden, tegenstrijdigheden en onvolledigheid tenderdocumenten

Het indienen van een aanbieding houdt in dat potentiële koper/huurder onverkort met de bepalingen, voorwaarden en procedure van dit onderdeel van de tender, zoals beschreven in de aanbiedingsleidraad inclusief bijlagen, instemt. Indien enig door de gemeente aan geïnteresseerde verstrekt document volgens geïnteresseerde tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden bevat, dient geïnteresseerde dat zo snel mogelijk aan de gemeente te melden. In ieder geval dient geïnteresseerde tegenstrijdigheden, onduidelijkheden of onjuistheden uiterlijk voor 1 december 2016 kenbaar te maken. Na deze datum kan geïnteresseerde geen beroep meer doen op tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden in de verstrekte documenten en heeft geïnteresseerde zijn rechten verwerkt om daarop enige aanspraak te baseren. Door in te schrijven wordt akkoord gegaan met deze procedure.

2.4.2 Klachten

Klachten over deze tender kunnen in eerste instantie worden geuit via e-mail aan Oudebieb@helmond.nl in het kader van de inlichtingenronde. Indien uw klacht hier niet/niet afdoende wordt behandeld, kan een klacht worden ingediend bij de afdeling Bestuurs- en Juridische Ondersteuning (biz@helmond.nl). Het indienen van een klacht heeft geen opschortende werking.

2.4.3 Eisen aan de aanbidding

- a) De aanbidding dient digitaal plaats te vinden. Uw documentatie dient u aan te leveren via Oudebieb@helmond.nl.
- b) Indien een aanbidding in strijd met de gestelde voorschriften wordt aangeleverd, heeft de gemeente Helmond het recht, echter is aldus niet verplicht, de aanbidding terzijde te leggen en deze niet te beoordelen. Potentiële koper/huurder is daarmee uitgesloten van verdere deelname aan deze tenderprocedure.

2.4.4 Overig voorwaarden

- Voor het uitbrengen van de aanbidding zullen geen inschrijfkosten worden vergoed;
- U dient de voorgeschreven formulieren te gebruiken;
- Communicatie over deze tender (nadere informatieverzoeken etc.) kan alleen via Oudebieb@helmond.nl plaatsvinden;
- Uitsluitend inschrijvingen zonder financiële voorbehouden worden in behandeling genomen;
- Onvolledig ingevulde of niet-ondertekende inschrijvingen worden uitgesloten van selectie;
- De inschrijving dient binnen de in paragraaf 3.1 opgenomen termijnen te zijn ingediend;
- De inschrijving kan enkel digitaal worden ingediend;
- De gemeente Helmond zal ten aanzien van de geselecteerde koper of huurder een BIBOB-onderzoek laten uitvoeren;
- De gemeente Helmond houdt zich voorts het recht voor om een kredietwaardigheidscheck uit te laten voeren door Graydon of NVM Business. Hierbij geldt dat de betalingswaardering van de inschrijvende partij minimaal voldoende moet zijn;
- Indien blijkt –tijdens uitvoering van de tender- dat u niet in staat bent de door uw afgegeven planning te realiseren, dan staat dit gelijk aan een toerekenbare tekortkoming c.q. wanprestatie.



3. Procedure en Planning

3.1 Planning

| | |
|--------------|---|
| Week 37 | Verstrekken leidraad |
| Week 41 | Bezichtigingen: van week 41 t/m 42 |
| Week 45 | Informatiebijeenkomst potentiële aanbieders |
| Week 47 | Uiterste datum stellen schriftelijke vragen |
| Week 49 | Uiterste datum indienen aanbiedingen |
| Week 2 | Interviews inschrijvers |
| Week 5 | Voorwaardelijke aanwijzing winnaar tender/gunningsbesluit |
| Vanaf week 3 | Bibobprocedure, waarna tekening huur/koopovereenkomst |

*Van de planning kan worden afgeweken.

Vragen die eerder binnenkomen, zullen indien mogelijk eerder beantwoord worden dan week 47. De informatiebijeenkomst heeft tot doel de tender als geheel nader toe te lichten. Ook zal hier de mogelijkheid geboden worden om vragen te stellen, welke waar mogelijk direct mondeling beantwoord worden.

3.3 Beoordelingsteam

Voor deze verkoop/verhuur is een beoordelingsteam samengesteld dat bestaat uit de volgende interne- en externe functionarissen.

- Manager Vastgoed
- Programma Manager Centrum
- Stedenbouwkundige
- Manager/Projectleider economische zaken
- Jurist
- Projectleider Exploitatie
- Makelaar
- Centrum Manager
- Duurzaamheidscoördinator

De functie van dit team is enerzijds om beoordelen of de aanbieding voldoet aan de gestelde criteria, los van de aangedragen invulling van het pand. Vervolgens zal dit team de creatieve invulling beoordelen. Het team zal een advies geven aan het college van B&W, waarna de uiteindelijke besluitvorming plaatsvindt. Gemeente Helmond is niet verplicht tot verkoop of verhuur over te gaan.

3.4 Wijze van beoordelen

De inschrijvingen worden beoordeeld door het beoordelingsteam op basis van dominante verschillen. Dit betekent dat de verschillende elementen als geheel een score van 2-4-6-8 of 10 toegekend krijgen.

| | | |
|-----------|-----------------|---|
| Score 10: | Uitstekend | Deze potentiële koper/huurder heeft de tender volledig doorgrond en excelleert in zijn inzicht, aanpak en oplossing. |
| Score 8: | Goed | Deze potentiële koper/huurder biedt interessante extra's t.o.v. de vraag. |
| Score 6: | Gemiddeld | Deze potentiële koper/huurder voldoet precies aan de vraagstelling. |
| Score 4: | Ondergemiddeld | Deze potentiële koper/huurder voldoet niet op alle aspecten aan de vraagstelling. |
| Score 2: | Niet acceptabel | Deze potentiële koper/huurder heeft de tender niet begrepen of is niet in staat de vraagstelling adequaat in te vullen. |



De objectiviteit wordt op de volgende wijze gewaarborgd:

- De score wordt in eerste instantie individueel vastgesteld door de verschillende leden van het beoordelingsteam;
- Er wordt 1 score per onderdeel toegekend.
- Vervolgens worden de scores intern vergeleken in het beoordelingsteam en zal bij afwijkende scores dialoog gevoerd over de verschillen van inzicht;
- In consensus wordt door het beoordelingsteam uiteindelijk 1 score vastgesteld, dus geen rekenkundig gemiddelde;
- De scores worden in eerste instantie absoluut bepaald (t.o.v. de vraagstelling). Indien noodzakelijk om tot een ranking te komen, zullen ook de relatieve verschillen t.o.v. elkaar meegewogen worden.



4 BVP & Gunningscriteria

In dit hoofdstuk vindt u een toelichting op de in te dienen digitale documenten. Het hoofdstuk begint met een toelichting op de BVP-methodiek waarna per document een paragraaf is opgenomen met de specifieke bijzonderheden en randvoorwaarden.

4.1 Best Value

De gemeente Helmond heeft ervoor gekozen om het onderscheidend vermogen van potentiële koper/huurders aan te spreken door een groot accent op kwaliteit te leggen. De gemeente maakt hierbij gebruik van de methodiek van Best Value Procurement (of in het Nederlands: “Prestatie-inkoop”), vertaald naar een verkoopsituatie. Best Value Procurement (BVP) beoogt een maximale reductie te bewerkstelligen van de risico's en een maximale benutting van de kansen bij de tender.

De methodiek is erop gericht om de potentiële kopers/huurders de kans te geven te laten zien wat zij kunnen presteren en hoe zij zichzelf meten. De koop/huur wordt gegund aan die potentiële koper/huurder die met zijn aanbieding heeft aangetoond de grootste toegevoegde waarde voor het centrum van Helmond te zijn, het beste de risico's te kunnen minimaliseren. Deze kan naar verwachting samen met de tendergever het beste de doelstellingen van de vraag realiseren.

De beoordeling tijdens de gunningsfase vindt plaats in twee fasen:

1. schriftelijke beoordeling en 2. interviews.

In de eerste fase worden de door de potentiële koper/huurders in par. 4.2.1 omschreven documenten ingediend. Met deze documenten geven potentiële koper/huurders hun visie op en invulling aan de vraag. De omvang van deze documenten wordt bewust beperkt gehouden, vanuit de gedachte dat een “expert” die de tender doorziet weinig tekst nodig heeft om de essentie vast te leggen. De beoordeling is gericht op dominante informatie en op het kunnen onderbouwen van beweringen met SMART geformuleerde argumenten. Alleen de 3 potentiële koper/huurders met het hoogste gewogen gemiddelde op basis van de ingediende schriftelijke documenten worden toegelaten tot het tweede blok.

In de tweede fase, die plaatsvindt na beoordeling van de documenten, zal de gemeente Helmond interviews houden met de sleutelfunctionaris(sen) van de potentiële kopers/huurders. De mate waarin de sleutelfunctionarissen de tender en hun aanbieding doorgronden is namelijk van groot belang om maximaal te kunnen presteren in de uitvoering van het beoogde plan.

Na afronding van de tweede fase zal op basis van scores op kwaliteit en prijs worden bepaald welke potentiële koper/huurder de economische meest voordelige aanbieding heeft gedaan en aan wie voorlopig wordt gegund.

Uitgangspunt bij de tender is dat potentiële koper/huurder een aanbodscope bepaalt, die is gebaseerd op realistische aannames (die afgeleid kunnen worden uit de tenderdocumenten en/of ervaringen van potentiële koper/huurder). Hij moet dit onderbouwen met verifieerbare uitvoeringsinformatie. Daarbij geldt, dat risicobeheer nadrukkelijk onderdeel uitmaakt van de tender (en dus onderdeel moet zijn van de aanbodscope). Van potentiële kopers/huurder wordt verwacht, dat zij alle risico's die zich voor kunnen doen identificeren en hiervoor effectieve beheersmaatregelen formuleren. Het gaat daarbij om (preventieve) beheersmaatregelen die de potentiële koper/huurder efficiënt mee kan nemen in het proces ten einde het plan te realiseren. Met andere woorden: de potentiële koper/huurder toont aan in staat te zijn met zijn aanbodscope de tenderdoelstellingen te realiseren.



4.2 Kwaliteit en prijs

De tender houdt in dat de gemeente Helmond zo min mogelijk randvoorwaarden en eisen stelt om maximale ruimte te bieden aan de potentiële kopers/huurders. Om potentiële koper/huurders in staat te stellen een goede aanbieding te kunnen doen is alle relevante informatie bij de stukken gevoegd. (zie overzicht bijlagen).

4.2.1. In te dienen documenten inzake kwaliteit

De potentiële koper/huurder dient de volgende documenten in te dienen:

a) Prestatiedossier

In het prestatiedossier geeft de potentiële koper/huurder aan de hand van een aantal beweringen aan, waarom hij in staat is de tender goed uit te voeren en de tenderdoelstellingen te realiseren binnen de gestelde randvoorwaarden. Voor de volledigheid worden de tenderdoelstelling en van paragraaf 1.3 herhaald:

1. Een potentiële koper/huurder te contracteren die in staat is een passende, aanvullende of vernieuwende, exploitatie of herontwikkeling te omschrijven, waardoor de aantrekkingskracht van het centrum van Helmond als verblijfsgebied voor bezoekers wordt vergroot en waarbij duurzaamheid hoog in het vaandel staat;
2. Een koper/huurder selecteren die in staat is de invulling binnen een zo realistisch kort mogelijk tijdsbestek te realiseren; en
3. Een daarbij behorende marktconforme opbrengst te realiseren.

Van de potentiële koper/huurder wordt verwacht dat hij zijn stellingen onderbouwt met verifieerbare uitvoeringsinformatie (prestatie informatie) en relateert aan de te realiseren tenderdoelstellingen. Het gaat daarbij om “onderscheidende” (dominante) informatie. Onderscheidende (dominante) informatie betekent dat de informatie niet weerlegbaar is, accuraat is, verifieerbaar is, het prestatieniveau weergeeft, meetbaar is en concreet vertaald is naar de onderhavige tender.

Van de potentiële koper/huurder wordt niet verwacht dat hij in dit document detailinformatie of technische informatie opneemt over de wijze waarop hij de exploitatie/herontwikkeling zal uitvoeren.

Volstaan kan dan worden met een functionele beschrijving van de uitvoeringsprestaties die concreet worden vertaald naar het de vraagstelling in onderhavige tender die naderhand concreet in detail als project zal worden gerealiseerd. Met een functionele beschrijving wordt bedoeld wat de uitvoeringsprestatie zal gaan zijn en niet hoe.

De prestatiedossier mag maximaal 2 pagina's A4 beslaan. De formulering dient 'SMART' te zijn, dat wil zeggen Specifiek, Meetbaar, Accuraat, Realistisch en Tijdgebonden. Ten behoeve van de prestatieonderbouwing dient gebruik gemaakt te worden van het standaardformat BV1.

De potentiële koper/huurder dient bij zijn aanbieding een planning van de transitiefase te verstrekken op maximaal 1 A3. De planning bevat minimaal een fasering en milestones. Het betreft de periode vanaf de gunning tot en met realisatie.



b) Risicodossier

In het risicodossier dient de potentiële koper/huurder de belangrijkste risico's buiten de eigen invloedssfeer te identificeren. Het betreft dus risico's ten aanzien van de exploitatie/herontwikkeling. Dit zijn risico's waarop de koper geen invloed heeft en die de exploitatie/herontwikkeling in gevaar kunnen brengen. De potentiële koper/huurder dient deze geïdentificeerde risico's naar zijn inzicht te prioriteren en bijbehorende beheersmaatregel(en) te noemen. Daarbij dient hij de effectiviteit van de maatregel(en) te onderbouwen met verifieerbare uitvoeringsinformatie. Tenslotte is het van belang dat de potentiële koper/huurder aangeeft waarom dit risico's zijn voor het exploiteren/herontwikkelen.

Het risico-dossier mag maximaal 2 pagina's A4 beslaan. De formulering dient 'SMART' te zijn, dat wil zeggen Specifiek, Meetbaar, Accuraat, Realistisch en Tijdgebonden.

Ten behoeve van het Risico-Dossier dient gebruik gemaakt te worden van het standaardformat formulier BV2.

c) Duurzaamheidsdossier

In het duurzaamheidsdossier dient de potentiële koper/huurder te omschrijven op welke wijze hij om wil gaan met de aspecten rondom duurzaamheid, onderbouwd met verifieerbare uitvoeringsinformatie. Tevens dient hij deze aspecten te prioriteren.

Het duurzaamheidsdossier mag maximaal 2 pagina's A4 beslaan. De formulering dient 'SMART' te zijn, dat wil zeggen Specifiek, Meetbaar, Accuraat, Realistisch en Tijdgebonden.

Ten behoeve van het duurzaamheidsdossier dient gebruik gemaakt te worden van het standaardformatformulier BV3.

4.2.2 In te dienen documenten inzake prijs

Potentiële kopers/huurders dienen bij hun inschrijving het bijgevoegde prijslijst document toe te voegen (zie bijlage e)

4.3 Gunningscriteria

Gunning vindt plaats op basis van het criterium "Economisch Meest Voordelige Inschrijving" (EMVI). Alleen inschrijvingen die met succes de beoordeling van de kwalitatieve documenten hebben doorlopen komen in aanmerking voor beoordeling op basis van de gunningscriteria.

Welke Inschrijver de Economisch Meest Voordelige Inschrijving heeft gedaan wordt aan de hand van de volgende subcriteria bepaald en gewogen:

- 1) Inschrijfprijs (25%)
- 2) Kwaliteit (75%):
 - a) Prestatiedossier (30%)
 - b) Risicodossier (20%)
 - c) Duurzaamheidsdossier (10%)
 - d) Interview Sleutelfunctionaris (15%)

De 4 onderdelen binnen Kwaliteit (a t/m d) worden beoordeeld met een score (2, 4, 6, 8 of 10). Deze scores vertegenwoordigen een fictieve monetaire waarde. Hoe hoger de score, hoe meer waarde er toegevoegd wordt.



Het beoordelingsteam dient te komen tot een unanieme score per onderdeel als team en zal dus geen gemiddelde van individuele scores genereren.

Bij score 10 (maximum score) wordt de maximale fictieve bijtelling toegekend aan de inschrijfprijs. Bij een score van 2 (minimum score) is er maximale fictieve aftrek van de inschrijfprijs. De relatie tussen 'score' en 'monetaire waardering van score' is verder lineair.

De uitwerking en de maximale waardering van de bovenstaande criteria is weergegeven in de tabel gunningsmatrix Markt43 (zie pagina 18).

4.4 Beoordelingsstappen

De beoordeling van de inschrijvingen vindt plaats volgens een vast stappenplan:

Stap I: Ontvangst, toets inschrijfformulier en compleetheid

Alle inschrijvingen worden door het beoordelingsteam getoetst op compleetheid en volledigheid.

Stap II: Beoordeling kwaliteitsdocumenten (prestatiedossier, risicodossier, duurzaamheidsdossier) en prijs

De kwaliteitsdocumenten worden aan het beoordelingsteam aangeboden. Deze documenten (formulier BV1, BV2 en BV3) worden individueel en onafhankelijk van elkaar beoordeeld en voorzien van een score door leden van het beoordelingsteam. De inschrijfprijzen worden niet bekend gemaakt aan het beoordelingsteam.

De beoordelaars beoordelen de documenten op onderscheidende (dominante) informatie op basis van de aandachtspunten zoals die zijn verwoord in de gunningsmatrix. De leden van het beoordelingsteam kennen eerst individueel aan de inschrijvingen per criterium een cijfer toe. De individuele scores worden vervolgens besproken met het voltallige beoordelingsteam. Het beoordelingsteam stelt per inschrijver de definitieve scores en motiveringen vast voor de EMVI-criteria.

In het beoordelingsteam worden de gezamenlijke scores en motivaties vastgesteld in een plenaire bijeenkomst van het beoordelingsteam, waarbij in gezamenlijkheid op basis van de verschillende deskundigheden 1 eindoordeel wordt vastgesteld. Daarbij worden de scores vertaald naar de bijbehorende fictieve bijtelling danwel aftrek zoals weergegeven in de gunningsmatrix, zie bijlage j.

Op basis van de definitieve scores en motivering per criterium van de kwalitatieve documenten welke in consensus worden vastgesteld, wordt bepaald welke inschrijvers toegelaten worden tot stap IV.

Alleen de drie inschrijvers die op de kwalitatieve documenten (prestatiedossier, risico- en duurzaamheidsdossier) het hoogste gewogen gemiddelde scores, gaan door naar de interviews. De gemeente Helmond houdt zich het recht voor, doch verplicht zich niet tot, uitsluiting van de inschrijvers met lagere scores dan een gemiddeld gewogen van een cijfer 6.

Indien inschrijver nummer 3 dezelfde score heeft als nummer 4, zullen de 4 beste inschrijvers doorgelaten worden tot de interviews.

Stap III: Beoordeling prijs

Na beoordeling van de kwalitatieve documenten wordt de ingediende prijs meegenomen in de beoordeling. Deze dient ingevuld te worden op het bijgevoegde prijzenblad (zie bijlage j.)



Stap IV: Beoordeling interview

De inschrijvers met de beste aanbieding zoals vastgesteld in stap II krijgen een uitnodiging voor het interview. Het interview wordt beoordeeld en voorzien van een score door de leden van het beoordelingsteam. In het beoordelingsteam worden de gezamenlijke scores en motivaties vastgesteld in een plenaire bijeenkomst. Vervolgens worden de scores vertaald naar de bijbehorende fictieve bijtelling danwel aftrek zoals weergegeven in formulier gunningsmatrix. Het interview zal worden gebruikt om vast te stellen in welke mate de inschrijver voldoet aan de kwalificatie meest passende koper of huurder.

Stap V: Eindbeoordeling

Met de beoordeling van de kwaliteitsdocumenten, de inschrijfsom en het interview wordt de eindscore bepaald. Hiermee is inzichtelijk welke inschrijving de meest optimale huurder of koper is. Alle inschrijvers worden schriftelijk geïnformeerd over de uitkomst. De winnende inschrijver wordt uitgenodigd voor de bibob-procedure en de vastlegging van de koop-of huurovereenkomst.

In het in de gunningsmatrix opgenomen "Rekenblad" staat, per criterium, de maximaal toe te kennen kwaliteitswaarde vermeld. Het berekeningsresultaat van het rekenblad is de "Fictieve inschrijfprijs". Deze wordt verkregen door de opgegeven inschrijfprijs te verminderen of te vermeerderen met de "Totale kwaliteitswaarde" die de inschrijver heeft gescoord. De inschrijving die op grond van dit rekenblad de hoogste Fictieve inschrijfprijs heeft, is de meest optimale Inschrijving. Zie onderstaande tabel:

Gunningsmatrix bibliotheek i.g.v. verkoop

| | | |
|------------|------|-----------|
| Richtprijs | 100% | 1.500.000 |
| Kwaliteit | 150% | 2.250.000 |

| Beoordelingsmethodiek | | Bijtelling EMVI | Bijtelling EMVI | Neutraal | Aftrek EMVI | Aftrek EMVI |
|-------------------------------|-----|-----------------|-----------------|----------|-------------|-------------|
| | | 10 | 8 | 6 | 4 | 2 |
| Waarde Prestatie onderbouwing | 30% | 900.000 | 450.000 | 0 | -450.000 | -900.000 |
| Waarde Risico dossier | 20% | 600.000 | 300.000 | 0 | -300.000 | -600.000 |
| Waarde duurzaamheidsdossier | 10% | 300.000 | 150.000 | 0 | -150.000 | -300.000 |
| Waarde interview | 15% | 450.000 | 225.000 | 0 | -225.000 | -450.000 |
| Fictieve aftrek | 75% | 2.250.000 | 1.125.000 | 0 | -1.125.000 | -2.250.000 |

Gunningsmatrix bibliotheek i.g.v. verhuur

| | | |
|-------------------------------|------|---------|
| Richtprijs (120.000 x 5 jaar) | 100% | 600.000 |
| Kwaliteit | 150% | 900.000 |

| Beoordelingsmethodiek | | Bijtelling EMVI | Bijtelling EMVI | Neutraal | Aftrek EMVI | Aftrek EMVI |
|-------------------------------|-----|-----------------|-----------------|----------|-------------|-------------|
| | | 10 | 8 | 6 | 4 | 2 |
| Waarde Prestatie onderbouwing | 30% | 360.000 | 180.000 | 0 | -180.000 | -360.000 |
| Waarde Risico dossier | 20% | 240.000 | 120.000 | 0 | -120.000 | -240.000 |
| Waarde duurzaamheidsdossier | 10% | 120.000 | 60.000 | 0 | -60.000 | -120.000 |
| Waarde interview | 15% | 180.000 | 90.000 | 0 | -90.000 | -180.000 |
| Fictieve aftrek | 75% | 900.000 | 450.000 | 0 | -450.000 | -900.000 |



5 Documentatie

Bij deze leidraad Verkoop/Verhuur voormalige Bibliotheek Markt 43 te Helmond behoort de volgende documentatie:

- a. Bestemmingsplan Centrum II
- b. Kadastrale gegevens
- c. Kaart bodemloket
- d. Tekeningen
- e. Prijzenblad
- f. Invuldocument prestatieonderbouwing (BV1)
- g. Invuldocument risicosdossier (BV2)
- i. Invuldocument duurzaamheidsdossier (BV3)
- j. Gunningsmatrix
- k. Toelichting EMVI-criteria
- l. Versnellingsagenda Duurzaamheid (alleen in hard copy op te vragen) en de website www.allelichtenopgroen.nl