

# Ontwikkeling “De Vonk”

Nationale niet-openbare procedure

Afdeling	Team PRO
Datum	4 oktober 2022
Status	Versie 1.0
Opdrachtgever	Gemeente Gooise Meren

# Inhoudsopgave

## Inhoud

<b>Begrippenlijst</b>	<b>3</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Algemeen	5
1.2 Doel en omschrijving Concessie	5
1.3 Looptijd overeenkomst	8
1.4 Percelen	8
1.5 Varianten	8
<b>2 Procedurele bepalingen</b>	<b>9</b>
2.1 Algemeen	9
2.2 Planning	9
2.3 Communicatie gedurende aanbestedingsprocedure	9
2.4 Indienen Inschrijving	11
2.5 Procedure van beoordelen inschrijvingen	11
2.6 Mededeling van de gunningsbeslissing / stand-still termijn	11
2.7 Verificatiegesprek	12
<b>3 Voorwaarden aanbesteding</b>	<b>13</b>
3.1 Van toepassing zijnde voorwaarden en rangorde van de documenten	13
3.2 Gestanddoeningstermijn	13
3.3 Tegemoetkoming kosten deelname aanbestedingsprocedure	13
3.4 Staken aanbestedingsprocedure of Overeenkomst	13
3.5 Bezwaar tegen besluit tijdens aanbesteding	14
<b>4 Inschrijving en beoordeling</b>	<b>15</b>
4.1 Gunningscriterium	15
4.2 Beoordelingscommissie en werkwijze	15
4.3 In te dienen documenten	16
4.4 Gunningcriteria met een uitsluitend karakter	16
4.5 Gunningcriteria met een onderscheidend karakter	17
<b>Bijlagen</b>	<b>20</b>
<b>Bijlage 1 - Concept concessieovereenkomst</b>	<b>21</b>

# Begrippenlijst

Gedefinieerde begrippen kunnen zowel in enkelvoud als in meervoud worden gehanteerd.

## **Aanbestedende dienst**

De gemeente Gooise Meren (hierna ook: Gooise Meren of gemeente).

## **Aanbestedingswet 2012 (hierna AW)**

Wet van 1 november 2012, houdende nieuwe regels over aanbestedingen. Deze wet, gepubliceerd in Staatsblad 542, 2012, houdende regels betreffende procedures voor het gunnen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten, strekt tot het opnieuw implementeren van Richtlijn nr. 2004/18/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 31 maart 2004, ten behoeve van een goede uitvoering en naleving van de uit deze richtlijnen voortvloeiende voorschriften, en ten behoeve van verbetering en vereenvoudiging van de integriteittoetsing en van voorschriften van administratieve aard, en voorts ook enige regels van inhoudelijke en administratieve aard te stellen met betrekking tot andere opdrachten.

## **Bijlagen**

Aanhangsels zoals aangehecht in deze Inschrijvingsleidraad, die integraal onderdeel uitmaken van de Inschrijvingsleidraad.

## **Concessie**

De aan Concessionaris verleende opdracht tot herstel en exploitatie van het pand De Vonk.

## **Concessionaris**

De Inschrijver met wie, op basis van deze aanbesteding, een Overeenkomst is gesloten inzake onderhavige Concessie.

## **Combinatie**

Een natuurlijke of rechtspersoon die zich als twee of meer Gegadigden in de vorm van een samenwerkingsverband voor de aanbestede Concessie aanmelden.

## **Combinant**

Eenieder die deel uitmaakt van de aanmeldende Combinatie.

## **De Vonk**

Het pand gelegen aan de Nassaulaan 43-45 te Bussum, plaatselijk kadastraal bekend als sectie E 04319.

## **Derde**

Elke natuurlijke of rechtspersoon, ongeacht de juridische aard van de banden met die natuurlijke persoon of rechtspersoon.

## **Gegadigde**

Een Gegadigde is een Ondernemer die geïnteresseerd is in deze Aanbesteding of die tijdig een geldige Aanmelding heeft ingediend in het kader van deze niet-openbare aanbesteding.

## **Geschiktheidscriteria**

De gestelde eisen aan de geschiktheid van de Gegadigde.

### **Inschrijver**

De Inschrijver die voor deze aanbesteding tijdig een geldige Inschrijving heeft ingediend. Inschrijver kan een zelfstandige Ondernemer zijn die zelfstandig inschrijft, hij kan een Ondernemer zijn die als hoofdaannemer met Onderaannemers inschrijft en hij kan een Combinatie van Ondernemers zijn die inschrijft.

### **Inschrijving**

Een door Gegadigde ingediende offerte naar aanleiding van de in de Inschrijvingsleidraad vermelde Concessie.

### **Nota van inlichtingen**

Document waarin de geanonimiseerde vragen en antwoorden op vragen van Gegadigden zijn opgenomen, evenals eventuele wijzigingen van de Inschrijvingsleidraad en/of andere aanbestedingsdocumenten. De Nota van inlichtingen maakt integraal en bindend onderdeel uit van de Inschrijvingsleidraad en prevaleert boven de Inschrijvingsleidraad en/of andere aanbestedingsdocumenten.

### **Onderaannemer**

Een Ondernemer die in opdracht van een Gegadigde of Combinatie, zonder voor hen in dienst te zijn, onderdelen van de aanbestede opdracht uitvoert.

### **Ondernemer**

Een aannemer, leverancier of dienstverlener. Dit omvat elke natuurlijke of rechtspersoon, elk openbaar lichaam of elke Combinatie van deze personen en/of lichamen die de levering van producten of uitvoering van diensten of werken op de markt aanbiedt.

### **Opdrachtgever**

Degene die voornemens is de Concessie te verlenen, de Aanbestedende dienst.

### **Overeenkomst**

De concessieovereenkomst die naar aanleiding van onderhavige aanbesteding is gesloten tussen Opdrachtgever en Concessionaris met als doel gedurende een bepaalde periode de voorwaarden vast te leggen inzake de uitvoering van hetgeen is gevraagd en is aangeboden uit deze aanbesteding ten behoeve van de gemeente Gooise Meren.

### **Inschrijvingsleidraad**

Het aanbestedingsdocument waarin de Concessie, en de wijze waarop deze Concessie verstrekt zal worden, worden beschreven en toegelicht. Door middel van dit document wordt Gegadigden gevraagd een Inschrijving uit te brengen.

### **Uitsluitingsgrond**

Kwalitatieve maatstaven (criteria) die toezien op omstandigheden die de (persoon van de) Gegadigde betreffen en die diens uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure in het algemeen kunnen rechtvaardigen.

# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

Voor u ligt de Inschrijvingsleidraad van de nationale niet-openbare aanbesteding voor de ontwikkeling van het pand "de Vonk" van de gemeente Gooise Meren (hierna Aanbestedende dienst), conform de gewijzigde Aanbestedingswet 2012.

Op 14 oktober 2022 is de aanbesteding gepubliceerd op TenderNed. Deze leidraad beschrijft de tweede fase van de aanbestedingsprocedure, de inschrijvingsfase. In de eerste fase, de selectiefase zijn vijf gegadigden geselecteerd die voldoen aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.

## 1.2 Doel en omschrijving Concessie

Het pand aan de Nassaulaan 43-45 te Bussum (hierna genoemd: De Vonk) is gelegen in het kernwinkelgebied van het centrum van Bussum. Het pand is aangemerkt als beeldbepalend pand, waarbij voornamelijk de voorgevel als belangrijke stedenbouwkundige beëindiging van de Vlietlaan als beeldbepalend wordt beschouwd.

Het pand is in slechte staat. In het coalitieakkoord (2018) is aangegeven dat er in principe gekozen wordt voor het behoud van het pand de Vonk, tenzij blijkt dat dit gebouw moet wijken ten behoeve van een goede verkeersafwikkeling bij de nabij gelegen spoorwegovergang. Dit bleek niet het geval, waarna de gemeenteraad van Gooise Meren het college van B&W eind 2020 de opdracht gaf de voorbereidende werkzaamheden (onderzoeken) te starten tot behoud en ontwikkeling van De Vonk. Op 16 februari 2022 besloot de gemeenteraad op basis van de resultaten uit de onderzoeken de nodige middelen beschikbaar te stellen voor de uitvoering van deze aanbestedingsprocedure.

### De Concessie

De Concessie houdt in het pand De Vonk in ere te herstellen en te exploiteren, zodat het weer bijdraagt aan de vitaliteit en gastvrijheid van het centrum van Bussum. Hetzij door renovatie, hetzij door gedeeltelijke sloop/nieuwbouw, waarbij tenminste de voorgevel intact wordt gehouden en gerenoveerd. De Concessionaris doet dit geheel voor eigen rekening en risico. Alternatieven waarin sprake is van volledige sloop van het pand "De Vonk" zijn uitgesloten.

Met de Concessionaris wordt een concessieovereenkomst gesloten. Verschil met een reguliere opdracht is dat de tegenprestatie voor de uitvoering van het werk (renovatie/ontwikkeling van het pand) niet bestaat uit een betaling, maar uit het verlenen van een exploitatierecht van het pand "De Vonk" voor een periode van 25 jaar. Het exploitatierisico ligt bij de Concessionaris. De onroerende zaken blijven in eigendom van de Opdrachtgever.

Daarbij hanteert Opdrachtgever de volgende uitgangspunten:

- Het pand aan de Nassaulaan 43-45 wordt in Concessie uitgegeven voor een periode van 25 jaar;
- De renovatie van het pand moet zijn gestart uiterlijk één jaar na gunning van de Concessie;
- De daadwerkelijke exploitatie van het pand moet zijn gestart uiterlijk twee jaar na gunning van de Concessie;
- De jaarlijkse bijdrage van de Opdrachtgever in de exploitatie is €0,- (nul euro);
- De jaarlijkse bijdrage van de Concessionaris uit de winst aan de Opdrachtgever is €0,- (nul euro);
- De Concessionaris is verantwoordelijk voor het onderhoud aan het pand gedurende de looptijd van de overeenkomst;

- Het pand wordt tijdens de looptijd van de Concessie ter beschikking gesteld aan de Concessionaris en dient aan het einde van de Concessieovereenkomst weder ter beschikking gesteld te worden aan de gemeente.

#### Om welke locatie gaat het?

Het vrijstaande pand 'De Vonk' is gelegen aan de Nassaulaan 43-45 in het centrum van Bussum en kan worden bereikt via de Vlietlaan of de Kloosterweg. Het perceel en de opstal is volledig in eigendom van de gemeente Gooise Meren. Het pand bestaat uit een drie lagen hoog hoofdgebouw met een twee lagen hoge aanbouw aan de achterzijde.



Figuur 1: Luchtfoto Nassaulaan 43-45



Figuur 2: Foto's voor- en achterzijde pand 'De Vonk'.

#### Relaties met de omgeving

Het pand 'De Vonk' is gelegen aan het kernwinkelgebied van het centrum van Bussum. De gebiedsvisie zegt er het volgende over: Het kernwinkelgebied van Bussum bestaat uit de Nassaulaan, Nassaustraat, Julianaplein, Veerstraat en een deel van de Brinklaan en Havenstraat deel Havenstraat. In dit gebied staat recreatief winkelen en 'kijken en vergelijken' centraal. Het kernwinkelgebied is dé plek om te winkelen en waar de dorps waarden van Bussum als 't Hart van t Gooi tot hun recht komen qua aanbod, uitstraling, persoonlijke aandacht en belevingswaarde. Consumenten uit Bussum en de regio kunnen hier terecht voor funshoppen evenals specialistisch aanbod en dagelijkse boodschappen. De winkel-mix wordt aangevuld met diverse diensten en (dag)horeca, die de verblijfskwaliteit van het centrumbezoek versterken.



ACCENTGEBIEDENKAART 2019 - CENTRUM BUSSUM

 Kernwinkelgebied	 Bedrijvige- & gemengde randen
 Horeca accentgebieden	 Specialistische winkelstraten
 Gemengd gebied	 Groen, verblijven & ontmoeten

Figuur 3: In geel is het Kernwinkelgebied van Bussum weergegeven.

### Verdiept spoor

Het pand 'De Vonk' is gelegen in een zone die is gereserveerd voor een eventueel hulpspoor, mocht er in de toekomst sprake zijn van de realisatie van een verdiept spoor door het centrum van Bussum. Om die reden is het pand in het verleden aangekocht door de gemeente en beschouwen wij het pand als strategisch vastgoed. Het afstoten van het pand 'De Vonk' aan de markt zonder daaraan randvoorwaarden te koppelen wordt daarom niet beschouwd als een reële optie. Tegelijk constateren we dat het niet aannemelijk is dat de realisatie van een verdiept spoor op de korte- of middellange termijn zal plaatsvinden. Er is dus wel tijd en ruimte om te investeren in het pand, zodat het in ieder geval tot die tijd bijdraagt aan de vitaliteit en gastvrijheid van het centrum van Bussum.

### Beschikbare onderzoeken

De Opdrachtgever heeft in 2021 onderzoek laten uitvoeren naar de herontwikkelingsmogelijkheden van het pand "De Vonk". Dit onderzoek (zie ook de bijlage) is uitgevoerd door Aveco de Bondt en bevat het volgende:

- Constructieve schouwing;
- Beoordeling bestaande fundering;
- Conditiemeting
- Bouwfysische schouwing;
- Schouwing brandveiligheid;
- Installatie advies;
- Asbestinventarisatie;
- Verkennend bodemonderzoek (vervuiling);
- Bestemmingsplantoetsing incl. natura2000 toetsing;
- Flora en Faunaonderzoek;
- Kostenbegroting op basis van een toegelicht programma van eisen.

Mogelijk is de staat van het pand in de tussenliggende periode veranderd. Gemeente gaat geen werkzaamheden uitvoeren aan het pand, noch zal werkzaamheden uitvoeren om de staat waarin het nu is te behouden.

### 1.3 Looptijd overeenkomst

De Aanbestedende dienst wil een concessieovereenkomst aangaan voor de looptijd van 25 jaar. Na die 25 jaar zijn er grofweg drie scenario's denkbaar.

- a. De Vonk wordt aan het einde van de duur van de Concessie Overeenkomst om niet, in dezelfde staat als na Renovatie en geheel leeg aan Gooise Meren (weder) ter beschikking gesteld, vrij van rechten van derden, zoals bijvoorbeeld maar niet uitsluitend;
  - i. huurovereenkomsten;
  - ii. retentierechten, beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en andere bijzondere lasten of beperkingen;
  - iii. beslagen en inschrijvingen daarvan in de Openbare Registers en voor wat betreft eventuele roerende zaken die bestemd zijn De Vonk duurzaam te dienen als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, vrij van pandrechten en beslagen;
- b. De Concessie Overeenkomst wordt verlengd voor een dan te bepalen periode en voorwaarden;
- c. De Vonk wordt door Gooise Meren aan Concessionaris te koop aangeboden.

### 1.4 Percelen

De Concessie wordt in één perceel aanbesteed. Hierdoor kan de opgave integraal worden opgepakt en uitgevoerd.

### 1.5 Varianten

Varianten waarbij sprake is van volledige sloop worden niet in beschouwing genomen.



## 2 Procedurele bepalingen

### 2.1 Algemeen

Het vervolg van de aanbestedingsprocedure bestaat uit de inschrijvingsfase. Dit hoofdstuk beschrijft de procedurele bepalingen en inschrijvingsrichtlijnen. Uw inschrijving moet voldoen aan het bepaalde in dit hoofdstuk. Het niet voldoen aan de inschrijvingsrichtlijnen en -procedures betekent dat de opdrachtgever uw inschrijving niet in behandeling neemt.

U verklaart door in te schrijven op de onderhavige aanbesteding dat u akkoord gaat met de voorwaarden die in dit hoofdstuk zijn opgenomen en dat u geen recht heeft op vergoeding van enigerlei kosten, schade of anderszins, anders dan bepaald in paragraaf 3.3.

Inschrijvers worden beoordeeld op de Eisen conform hoofdstuk 3 en de Gunningcriteria in hoofdstuk 4. De Inschrijver en de Inschrijving dienen aan alle Eisen te voldoen. Indien aan één van de Eisen niet wordt voldaan, wordt de Inschrijving uitgesloten van verdere deelname.

Oprachtgever gunt de Concessie op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding, waarbij gekozen is voor de methodiek gunnen op waarde, zoals beschreven in hoofdstuk 4.

### 2.2 Planning

De planning van deze aanbestedingsprocedure is als volgt:

Tabel 1: Planning

Nr	PLANNING	DATUM
<i>Inschrijvingsfase</i>		
1	Uitnodiging tot Inschrijving	29 november 2022
2	Schouw van De Vonk	1 december 2022
3	Uiterste datum indienen schriftelijke vragen – 1e ronde	7 december 2022, 10.00 uur
4	Versturen Nota van inlichtingen 1	14 december 2022
5	Uiterste datum indienen schriftelijke vragen – 2e ronde	11 januari 2023, 10.00 uur
6	Versturen (laatste) Nota van inlichtingen 2	18 januari 2023
7	Uiterste datum indienen Inschrijvingen	27 januari 2023, 10.00 uur
<i>Beoordelingsfase</i>		
8	Beoordeling Inschrijvingen	t/m 23 februari 2023
9	Voorlopige gunning (verzenden gunningsbeslissing)	24 februari 2023
10	Verificatiegesprek met de beoogde winnaar	n.t.b.
11	Stand still periode (20 kalenderdagen)	t/m 16 maart 2023
12	Definitieve gunning	17 maart 2023
13	Ondertekening Overeenkomst	20 maart 2023

Deze planning is indicatief en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

### 2.3 Communicatie gedurende aanbestedingsprocedure

De Gemeente Gooise Meren staat niet toe dat ondernemers buiten TenderNed of met andere medewerkers over deze aanbesteding communiceren. Communicatie op andere wijze geeft de Aanbestedende dienst het recht over te gaan tot uitsluiting van de betrokken ondernemer. Communicatie en werkoverleggen in het kader van de uitvoering van lopende contracten door huidige opdrachtnemers zijn uiteraard wel toegestaan.

Alle mondelinge en schriftelijke communicatie in het kader van deze aanbesteding dient plaats te vinden in de Nederlandse taal.

### 2.3.1 Vragen en Nota van inlichtingen

Schriftelijke communicatie in het kader van deze aanbesteding zal uitsluitend via TenderNed verlopen. Alle bij deze aanbesteding horende documenten worden uitsluitend gepubliceerd op TenderNed. Vragen, opmerkingen en verzoeken naar aanleiding van deze inschrijvingsleidraad en bijlagen lopen uitsluitend via TenderNed.

U kunt uw vragen en/of opmerkingen doorlopend via de tab 'Vragen over de aanbesteding' op TenderNed stellen. Uw vragen dienen uiterlijk op de in de planning weergegeven datum via TenderNed bij de Aanbestedende dienst ontvangen te zijn. Eerder gestelde vragen zullen waar mogelijk ook eerder beantwoord worden. Gestelde vragen worden geanonimiseerd beantwoord aan alle Inschrijvers door middel van een Nota van Inlichtingen, die uiterlijk 10 kalenderdagen voor de sluitingsdatum van de aanbesteding op [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl) wordt gepubliceerd.

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om vragen en/of opmerkingen die zij na genoemde datum en tijdstip heeft ontvangen niet te beantwoorden.

U kunt de Aanbestedende dienst verzoeken om bepaalde informatie niet in de Nota van Inlichtingen op te nemen, indien openbaarmaking van deze informatie schade toebrengt aan de uw economische belangen. U dient dit dan aan te geven bij het stellen van uw vraag in TenderNed.

### 2.3.2 Tegenstrijdigheden en onvolkomenheden

Deze inschrijvingsleidraad is met zorg samengesteld. Mocht u desondanks tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden tegenkomen, dan dient u Opdrachtgever hiervan direct via de berichtenmodule van TenderNed op de hoogte te stellen, zodat eventuele fouten tijdig kan herstellen. In verband hiermee kunt u tot uiterlijk de in paragraaf 2.2 genoemde datum en tijd uw op- of aanmerkingen maken. Indien na Inschrijving blijkt dat deze leidraad onvolkomenheden en tegenstrijdigheden bevat en deze niet door de Inschrijver is opgemerkt, kan de Inschrijver zich in zijn Inschrijving, of na uitbrengen ervan, niet meer beroepen op niet gemelde tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden.

### 2.3.3 Klachtenregeling Gooise Meren bij aanbestedingen

Gooise Meren hanteert de volgende procedure voor klachtafhandeling voor opdrachtgever en ondernemers.

Een ondernemer kan een klacht over deze aanbestedingsprocedure schriftelijk kenbaar maken via [klachtenloketaanbestedingen@gooisemeren.nl](mailto:klachtenloketaanbestedingen@gooisemeren.nl). Alleen klachten die naar dit adres worden gezonden zullen door de gemeente Gooise Meren in behandeling worden genomen. Klachten moeten betrekking hebben op een aanbestedingsprocedure. Klachten van algemene aard komen niet in aanmerking voor behandeling via het klachtenloket aanbesteden. Een klacht dient voorts aan de onderstaande voorwaarden te voldoen om voor verdere behandeling in aanmerking te komen:

- De klacht dient de naam en adresgegevens van de indiener en aanduiding van de betreffende aanbesteding te bevatten
- De klacht wordt zo snel mogelijk na vaststelling door indiener van de klacht kenbaar gemaakt aan de gemeente Gooise Meren
- Indiener van de klacht is aantoonbaar belanghebbende
- Indiener van de klacht motiveert helder waarop de klacht betrekking heeft
- De klacht heeft enkel betrekking op inhoudelijke aspecten van de betreffende aanbesteding
- Indiener van de klacht geeft een oplossingsrichting aan bij zijn klacht
- Indiener van de klacht maakt met zijn klacht geen misbruik van de klachtenregeling.

De behandeling van een klacht zal door de gemeente Gooise Meren op passende wijze gebeuren, rekening houdend met de belangen van de betrokkenen. Het indienen van een klacht heeft geen opschortende werking op de lopende aanbestedingsprocedure. Indien een klacht zich naar het oordeel van de gemeente Gooise Meren leent om beantwoord te worden in de Nota van inlichtingen, zal de gemeente Gooise Meren hiervoor kiezen. Wanneer een klacht niet in de Nota van inlichtingen kan worden beantwoord, zal de gemeente Gooise Meren haar reactie aan de indiener kenbaar maken.

## 2.4 Indienen Inschrijving

De sluitingsdatum en -tijdstip worden genoemd in paragraaf 2.2 van dit document. Na dit tijdstip kunnen inschrijvingen niet meer ingediend worden.

Inschrijvers dienen in TenderNed de inschrijving in, in de digitale kluis. Gemeente Gooise Meren opent de kluis nadat de inschrijvingstermijn is verstreken. Zij heeft dan toegang tot alle ingediende inschrijvingen en documenten.

We adviseren inschrijvers op tijd te starten met de procedure en zich goed te laten informeren via [www.TenderNed.nl](http://www.TenderNed.nl). Een e-Herkenningsmiddel is nodig om een aanbieding te kunnen doen in TenderNed.

## 2.5 Procedure van beoordelen inschrijvingen

De beoordeling van de aanmeldingen vindt in deze volgorde plaats:

1. Opening van de kluis met inschrijvingen;
2. Controle van inschrijvingen op de vormvereisten;
3. Beoordeling van de inschrijvingen op basis van de gunningscriteria;
4. Bepaling inschrijving met de kwaliteit.

Stap 3 vindt plaats door een beoordelingsteam van verschillende medewerkers van de gemeente Gooise Meren en stap 4 door de inkoopadviseur nadat de kwalitatieve beoordeling heeft plaatsgevonden.

Gedurende de beoordeling kan het beoordelingsteam aan inschrijvers verduidelijking vragen over de inhoud van de inschrijvingen.

Indien gegadigden ex aequo op dezelfde plaats eindigen zal de opdrachtgever de partij die de hoogste score heeft op gunningscriterium 1 onder 4.5.1 "Vitaliteit en Gastvrijheid" uitnodigen. Indien ook deze score overeenkomt, zal de gemeente Gooise Meren overgaan tot loting om te bepalen welke inschrijving voor gunning in aanmerkingen komt.

## 2.6 Mededeling van de gunningsbeslissing / stand-still termijn

Gemeente Gooise Meren stuurt alle inschrijvers gelijktijdig een bericht via TenderNed over het voornemen tot gunning. In de brief met de gunningsbeslissing zijn ook de scores en de motivatie voor die scores opgenomen.

Aan deze voorlopige gunning kan de winnende inschrijver geen enkel recht ontlenen. De mededeling van de voorlopige gunningbeslissing houdt géén aanvaarding van het aanbod in als bedoeld in art. 6:217 lid 1 BW.

De gemeente Gooise Meren houdt een bezwaarperiode van 20 kalenderdagen aan, waarin inschrijvers een kort geding kunnen starten bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden Nederland–Utrecht. Indien er geen kort geding is gestart, zal gemeente Gooise Meren de definitieve gunning verlenen. Bij een te laat gestart kort geding kunt u geen aanspraak meer maken.

Nadat de winnende inschrijver is geïnformeerd over het kort geding, dient de winnende inschrijver in deze kortgedingprocedure te interveniëren, op straffe van verval van recht om nog op te mogen komen tegen een eventueel gewijzigd gunningsvoornemen en schadevergoeding te eisen.

De gemeente wacht de uitkomst van een correct en tijdig kort geding en eventueel hoger beroep af, voordat zij tot definitieve gunning overgaat.

## **2.7 Verificatiegesprek**

Als de Aanbestedende dienst het nodig vindt, nodigt zij de Inschrijver aan wie ze wil gunnen uit voor een verificatiegesprek. Dit gesprek vindt plaats in het gemeentehuis. Het verslag van dit gesprek wordt opgenomen als bijlage van de Concessieovereenkomst.

## 3 Voorwaarden aanbesteding

### 3.1 Van toepassing zijnde voorwaarden en rangorde van de documenten

Het inschrijven op deze aanbesteding houdt in dat Inschrijver onvoorwaardelijk akkoord gaat met de van toepassing zijnde voorwaarden zoals vermeld in de documenten en de bijlage(n). Uw 'verkoopvoorwaarden' en/of 'algemene voorwaarden' zijn niet van toepassing en worden uitdrukkelijk van de hand gewezen.

De navolgende voorwaarden zijn van toepassing, waaraan u zich conformeert door het uitbrengen van een Inschrijving:

- Nota ('s) van Inlichtingen
- Concept Concessie Overeenkomst
- Inschrijvingsleidraad
- De door Inschrijver ingediende Inschrijving

De eerste genoemde voorwaarden zullen prevaleren boven achtereenvolgens de hiervoor genoemde voorwaarden en de genoemde Inschrijving.

### 3.2 Gestanddoeningstermijn

De ingediende inschrijving heeft een gestanddoeningstermijn van 3 maanden.

Indien er een kort geding tegen de voorlopige gunningsbeslissing wordt aangespannen (zie paragraaf 2.6) dient de gestanddoeningstermijn van uw Inschrijving in ieder geval tot twee weken na de onherroepelijke uitspraak in kort geding te duren.

### 3.3 Tegemoetkoming kosten deelname aanbestedingsprocedure

Inschrijvers die een geschikte, voldoende Inschrijving hebben gedaan, en die de Concessie niet gegund hebben gekregen, kunnen daarvoor een tegemoetkoming in de kosten ontvangen van € 4.000,-. Voldoende wordt door aanbestedende dienst gedefinieerd als voor alle kwalitatieve gunningcriteria minimaal een score 'voldoende' hebben behaald.

U kunt daarvoor, na het versturen van de definitieve gunning, een factuur sturen. De gegevens die u hierop dient in te vullen, worden via TenderNed verstrekt.

### 3.4 Staken aanbestedingsprocedure of Overeenkomst

De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor, zonder opgaaf van reden, deze procedure tijdelijk of definitief te staken. U kunt op geen enkele wijze hieraan rechten onttelen, noch is de Aanbestedende Dienst op wat voor wijze dan ook in dit geval schadeplichtig. U bent zich hiervan bewust en aanvaard het feit dat u aan deze aanbesteding meedoet voor eigen rekening en risico.

De Aanbestedende Dienst heeft geen verplichting tot gunning, bijvoorbeeld bij het ontbreken van geschikte Inschrijvingen.

De Opdrachtgever is gerechtigd de Overeenkomst met de Opdrachtnemer met onmiddellijke ingang te beëindigen indien uit een onherroepelijke uitspraak van een rechter volgt dat het gunningsbesluit of de Concessie onrechtmatig is, of de Concessie om welke reden dan ook opnieuw moet worden aanbesteed.

### 3.5 Bezwaar tegen besluit tijdens aanbesteding

Op de aanbestedingsprocedure, de gunning, de Overeenkomst en eventuele geschillen is Nederlands recht van toepassing. Geschillen tussen de Aanbestedende Dienst en een Inschrijver die ontstaan naar aanleiding van een door de Aanbestedende dienst genomen besluit inzake deze aanbesteding, dienen, met uitzondering van hetgeen gesteld is in paragraaf 2.6 van dit hoofdstuk, binnen 20 dagen na bekendmaking van het betreffende besluit door de Aanbestedende dienst, te worden voorgelegd aan de rechtbank Midden-Nederland.

## 4 Inschrijving en beoordeling

### 4.1 Gunningscriterium

De aanbestedende dienst wenst met deze aanbesteding een optimale invulling te vinden voor het pand De Vonk, zodat het weer bijdraagt aan de vitaliteit en gastvrijheid van het centrum van Bussum. De Inschrijver, die middels zijn inschrijving het beste voldoet aan de gunningscriteria met een onderscheidend karakter en voldoet aan de gunningscriteria met een uitsluitend karakter, komt in aanmerking voor gunning. De beoordelingscommissie beoordeelt de ontvangen inschrijvingen op de gunningscriteria genoemd in dit hoofdstuk.

### 4.2 Beoordelingscommissie en werkwijze

De beoordelingscommissie bestaat uit medewerkers van de afdeling Team PRO en de afdeling Mens & Omgeving. De beoordeling vindt plaats onder leiding van een inkoopadviseur, die handelt namens de Opdrachtgever maar niet inhoudelijk mee beoordeelt.

De kwalitatieve beoordeling van de inschrijvingen vindt plaats op onderstaande wijze. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de gewogen factor methode:

- Stap 1: van de inschrijving wordt getoetst of deze voldoet aan de gunningcriteria met een uitsluitend karakter
- Stap 2: de leden van de beoordelingscommissie waarderen ieder individueel de kwalitatieve gunningscriteria. De beoordelingscommissieleden bepalen individueel welke waarde het aanbod voor hen heeft
- Stap 3: de individuele waarderingen van alle beoordelaars worden gezamenlijk besproken en gemotiveerd. Hierna hebben de leden van de beoordelingscommissie de mogelijkheid om hun waardering te herbezien.
- Stap 4: de gemiddelde scores worden vermenigvuldigd met de wegingsfactor van het betreffende gunningcriterium.
- Stap 5: de gemiddelde gewogen scores worden opgeteld tot één totaalscore. De inschrijver met de hoogste totaalscore komt voor gunning in aanmerking.

Voor de beoordeling (scoring) van de beantwoording van de kwalitatieve gunningscriteria wordt onderstaande tabel gehanteerd.

Tabel 2: Score tabel kwalitatieve gunningscriteria

Uitstekend, beantwoording voldoet uitstekend aan het gevraagde en is zeer uitgebreid beschreven, sluit uitstekend aan bij de behoeften en wensen van opdrachtgever en geeft blijk van uitstekend inzicht in de situatie van opdrachtgever. Dit uit zich onder meer uit de beantwoording duidelijk de voor de aanbesteder relevante en onderscheidende meerwaarde van het door inschrijver aangeboden in relatie tot het desbetreffende sub gunningscriterium blijkt.	10 punten
Goed, beantwoording voldoet goed aan het gevraagde en is zeer uitgebreid beschreven, sluit goed aan bij de behoeften en wensen van opdrachtgever en geeft blijk van goed inzicht in de situatie van de opdrachtgever.	7 punten
Voldoende, beantwoording voldoet slechts nipt aan het gevraagde en sluit beperkt aan bij behoeften en wensen van opdrachtgever. Er kunnen hierdoor onduidelijkheden blijven bestaan over hoe de inschrijver dit in praktijk uitvoert	5 punten
Voldoet deels, De aanbieding voldoet gedeeltelijk aan de gestelde punten. Enkele onderdelen komen niet aan de orde maar wel een duidelijke toelichting waarom dit niet is gebeurd	3 punten
Onvoldoende, beantwoording voldoet onvoldoende aan het gevraagde en/of sluit onvoldoende aan bij behoeften en wensen van opdrachtgever.	1 punt
Geen beantwoording van het gevraagde.	Uitsluiting

Tabel 3: Wegingsfactoren gunningcriteria

Gunningcriterium	Wegingsfactor	Max te behalen punten
GC1 Publiekrechtelijke kaders	N.v.t.	N.v.t.
GC2 Geen volledige sloop	N.v.t.	N.v.t.
GC 3 Vitaliteit en gastvrijheid	3,0	30
GC4: Behoud pand en staat bij ter beschikking stelling	2,0	20
GC5: Activiteiten	1,5	15
GC6 : Duurzame ontwikkeling	1,5	15
GC7: Businesscase	1,0	10
GC8: Planning	1,0	10

### 4.3 In te dienen documenten

De Inschrijving dient gebaseerd te zijn op deze Inschrijvingsleidraad inclusief Bijlagen en de Nota('s) van Inlichtingen.

#### *Indienen*

Inschrijver dient een Exploitatievisie op te stellen, waarin in ieder geval wordt opgenomen:

- De invulling van de exploitatie van 'De Vonk';
- Het gebruik van het pand, functies;
- De wijze waarop de exploitatie gedurende de looptijd van de Concessie gewaarborgd wordt.

Inschrijver dient een Schetsontwerp in, waarin opgenomen:

- Ruimtelijke verschijningsvorm van het pand na renovatie;
- Welke delen van het pand behouden blijven;
- Wijze van renovatie van het pand;
- De staat waarin het pand weder ter beschikking wordt gesteld aan het eind van de concessie;
- Een planning van de verbouwing, inclusief ontwerp en vergunningen traject, in de vorm van een Gantt-chart. Planning dient aan te sluiten op de data aangegeven in de concept concessieovereenkomst;
- Een businesscase, waarin zowel de kosten van de verbouwing, de exploitatieopbrengsten, het eigen en vreemd vermogen en de mogelijke financieringsconstructie in terug komen.

#### 4.3.1 Ondertekening

De Inschrijving dient te worden ondertekend door een of meer personen, die bevoegd zijn de Inschrijvende onderneming te binden. In geval van inschrijving door een samenwerkingsverband van ondernemingen ondertekenen alle deelnemers aan het samenwerkingsverband de inschrijving. De opdrachtgever stelt na voorlopige gunning de bevoegdheid vast met een kopie van de inschrijving in het handelsregister, dan wel met een volmacht die bij Inschrijving is verstrekt door degene die daartoe conform het handelsregister is bevoegd.

### 4.4 Gunningcriteria met een uitsluitend karakter

Er moet worden voldaan aan gunningscriteria met een uitsluitend karakter. Het niet voldoen aan één van deze gunningscriteria betekent uitsluiting van de verdere beoordeling. De gunningscriteria met een uitsluitend karakter zijn hieronder benoemd. Als uit de ingediende inschrijving blijkt dat aan een of beide gunningcriteria met een uitsluitend karakter niet wordt voldaan, legt Aanbestedende dienst de inschrijving ter zijde.



#### **4.4.1 Gunningcriterium 1: Publieksrechtelijke kaders**

##### *Doel van de aanbestedende dienst*

De gemeente Gooise Meren wil dat het pand De Vonk zo spoedig mogelijk bijdraagt aan de vitaliteit en gastvrijheid van het centrum van Bussum. Een exploitatie van het pand De Vonk dat past binnen de publiekrechtelijke kaders, zoals het bestemmingsplan Centrum, maakt dat benodigde omgevingsvergunningen door middel van een reguliere (8 weken) procedure verkregen kunnen worden. Toepassing van de zogenaamde kruimelgevallen die in Bijlage II, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn opgenomen is ook voorstelbaar (eveneens reguliere procedure, 8 weken), voor zover het een spoedige bijdrage van het pand aan de vitaliteit en gastvrijheid van het centrum van Bussum niet in de weg staat.

Inschrijvingen die niet passen binnen de publiekrechtelijke kaders en ook niet mogelijk kunnen worden gemaakt door middel van Bijlage II, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) worden van deelname aan de aanbesteding uitgesloten.

#### **4.4.2 Gunningcriterium 2: Geen volledige sloop of sloop van de voorgevel**

##### *Doel van de aanbestedende dienst*

Alternatieven waarbij sprake is van volledige sloop van het pand De Vonk, of sloop met inbegrip van de beeldbepalende voorgevel worden van deelname aan de aanbesteding uitgesloten.

### **4.5 Gunningcriteria met een onderscheidend karakter**

#### **4.5.1 Gunningcriterium 3: Vitaliteit en Gastvrijheid**

##### *Doel van de aanbestedende dienst*

Het pand 'De Vonk' is gelegen aan het kernwinkelgebied van het centrum van Bussum. Het kernwinkelgebied van Bussum bestaat uit de Nassaulaan, Nassaustraat, Julianaplein, Veerstraat en een deel van de Brinklaan en Havenstraat. In dit gebied staat recreatief winkelen en 'kijken en vergelijken' centraal. Het kernwinkelgebied is dé plek om te winkelen en waar de dorps waarden van Bussum als 't Hart van t Gooi tot hun recht komen qua aanbod, uitstraling, persoonlijke aandacht en belevingswaarde. Consumenten uit Bussum en de regio kunnen hier terecht voor funshoppen evenals specialistisch aanbod en dagelijkse boodschappen. De winkel-mix wordt aangevuld met diverse diensten en (dag)horeca, die de verblijfskwaliteit van het centrumbezoek versterken. De gemeente wil dat het pand De Vonk zo veel mogelijk bijdraagt aan de vitaliteit en gastvrijheid van dit centrum van Bussum.

##### *Beoordeling*

Gunningscriterium 3 wordt beoordeeld op het vertrouwen dat inschrijving geeft, dat de exploitatie van 'De Vonk' bijdraagt aan de vitaliteit en gastvrijheid van het centrum van Bussum gedurende de looptijd van de concessieovereenkomst.

#### **4.5.2 Gunningcriterium 4: Mate waarin het pand wordt behouden en aan het einde van de duur van de Concessie Overeenkomst om niet en in de staat waarin het zich dan bevindt aan Gooise Meren (weder) ter beschikking worden gesteld.**

##### *Doel van de aanbestedende dienst*

In het bestemmingsplan Centrum is op het pand De Vonk een aanduiding 'cultuurhistorische waarden'; gelegd met het oog op behoud van de stedenbouwkundige, architectonische en/of cultuurhistorische waarde van het gebouw. Daardoor mogen de voorgevel en de zijgevels voor zover gelegen binnen een afstand van 1 m tot de voorgevel, niet worden veranderd en mag het gebouw niet worden uitgebreid aan de voorgevel en aan de zijgevels voor zover gelegen binnen een afstand van 1 m tot de voorgevel.

Het bevoegd gezag kan daar weliswaar van afwijken, maar alleen wanneer de stedenbouwkundige, architectonische of de cultuurhistorische waarden van het gebouw niet worden aangetast. Het is ook verboden om zonder een omgevingsvergunning het hoofdgebouw te slopen.

Ook moet De Vonk aan het einde van de duur van de Concessie Overeenkomst om niet en in de staat waarin het zich dan bevindt aan Gooise Meren (weder) ter beschikking worden gesteld. Aannemelijk moet worden gemaakt in welke bruikbare staat het pand zich op dat moment bevindt en wat van het beeldbepalende pand wordt behouden.

#### *Beoordeling*

Gunningscriterium 4 wordt beoordeeld op het vertrouwen dat inschrijving geeft, dat de stedenbouwkundige, architectonische en/of cultuurhistorische waarden van het gebouw behouden blijven en op de bruikbare staat van het pand.

### **4-5.3 Gunningscriterium 5: Mate waarin de activiteiten in/aan het pand maatschappelijk bijdragen**

#### *Doel van de Aanbestedende dienst*

Het aanbod aan maatschappelijke en culturele voorzieningen vormt het sociale hart van Gooise Meren voor iedereen. De gemeente ondersteunt initiatieven uit de samenleving die bijdragen aan verbinding en ontwikkeling. Met partners werken we aan laagdrempelige ontmoetingsplekken voor iedereen. Hierbij leggen we de nadruk op cultuur en creativiteit voor jongeren. In hoeverre er tijdens de bouw, maar vooral gedurende de exploitatie er sprake is van ontmoeting, verbinding en ontwikkeling (en de borging daarvan) bepaald de mate waarin het plan maatschappelijk bijdraagt.

#### *Beoordeling*

Gunningscriterium 5 wordt beoordeeld op het vertrouwen dat inschrijving geeft, dat de exploitatie bijdraagt aan de maatschappelijke ontwikkeling.

### **4-5.4 Gunningscriterium 6: Mate van duurzame ontwikkeling en materiaal (her)gebruik**

#### *Doel van de Aanbestedende dienst*

De gemeente Gooise Meren onderschrijft de landelijke klimaatdoelstellingen om in 2050 volledig duurzaam, energieneutraal en circulair zijn. Daarom maken we keuzes waarbij wij als gemeente het hoogste klimaat- en/of milieurendement kunnen realiseren gegeven de beperkte middelen. We zetten in op energieneutraliteit en de klimaatdoelen door de nadruk te leggen op isolatie voor alle huizen, opwek door zonnepanelen op daken, kiezen voor vergroening (van openbare gebouwen, bedrijfsterreinen en van onze centra) en bevorderen meervoudig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke ontwikkelingen houden we rekening met klimaatverandering (opwarming, hittestress, langdurige droogte en meer regen in korte tijd).

Dit staat op gespannen voet met de mogelijke sloop van het pand 'de Vonk' na een periode van 25 jaar. Daarom wil de gemeente inzetten op zo min mogelijk verspilling van grondstoffen bij renovatie of gedeeltelijke vervanging. De uitdaging is om een verduurzamingslag te maken en daarbij de balans te vinden tussen de energieprestatie en het materiaalgebruik.

#### *Beoordeling*

Gunningscriterium 6 wordt beoordeeld op de mate van duurzame ontwikkeling en materiaal (her)gebruik.

### **4-5.5 Gunningscriterium 7: Businesscase waarmee aannemelijkheid van exploitatie wordt aangetoond**

#### *Doel van de Aanbestedende dienst*

Het doel van de Aanbestedende dienst is gedurende 25 jaar de exploitatie van het pand te organiseren. Gezien de huidige staat van het pand, is exploitatie vanaf ondertekening van de concessieovereenkomst niet waarschijnlijk. Gemeente wil graag zekerheid over de spoedige start van de exploitatie en daarmee bijdrage aan het vitale en levendige centrum van Bussum. En de gemeente wil zekerheid over de exploitatie.

*Beoordeling*

Gunningscriterium 7 wordt beoordeeld op de mate waarin het beoordelingsteam vertrouwen krijgt dat er met de inschrijving tijdig gestart kan worden met de exploitatie van De Vonk, en daarnaast dat er een gedegen financiële onderbouwing aan de plannenmakerij ligt, waardoor zowel gemeente als concessionaris geen financieel risico lopen.

#### **4.5.6 Gunningscriterium 8: Planning**

*Doel van de Aanbestedende dienst*

Het doel van de Aanbestedende dienst is snel na de ondertekening het behoud van het pand zeker te stellen, waarbij ruimtelijke procedures en eisen opgenomen in de concessieovereenkomst in ogenschouw worden genomen. Gemeente wil graag zekerheid over de spoedige start van de renovatie en vervolgens exploitatie, teneinde een bijdrage te leveren aan het vitale en levendige centrum van Bussum.

*Beoordeling*

Gunningscriterium 8 wordt beoordeeld op de mate waarin het beoordelingsteam vertrouwen krijgt dat er met de inschrijving tijdig gestart kan worden met de renovatie van De Vonk.

# Bijlagen

1. Concept concessieovereenkomst

## Bijlage 1 - Concept concessieovereenkomst

De concept concessieovereenkomst behorende bij de aanbesteding Ontwikkeling De Vonk van de gemeente Gooise Meren is als separate bijlage aan TenderNed toegevoegd.