

## LEIDRAAD

---

### Verkoop 'kop' Mariaschool Kromme Steenweg 31, te Helmond.





## Inhoudsopgave

1. Voorwoord.....	3
2. Tender omschrijving.....	4
2.1 Korte omschrijving.....	4
2.2 Doelstelling van de tender .....	9
2.3 Object gegevens .....	9
2.4 Nadere object omschrijving .....	10
2.5 Koopprijs.....	10
2.6 Parkeernormen.....	10
2.7 Bestemmingsplan .....	11
2.8 Bibob procedure en kredietwaardigheidscheck.....	12
2.9 Overige voorwaarden.....	12
3. Communicatie, procedure en inschrijfvoorwaarden .....	14
3.1 Indienen van aanbidding .....	14
3.2 Vragen stellen.....	14
3.4 Opmerken onjuistheden, tegenstrijdigheden en onvolledigheid tenderdocumenten .....	14
3.5 Klachten.....	14
3.6 Eisen aan de aanbidding.....	15
3.7 Overige inschrijfvoorwaarden .....	15
3.8 Planning.....	15
4 BVP & Gunningscriteria .....	16
4.1 Best Value .....	16
4.2 Kwaliteit en prijs.....	17
4.2.1 In te dienen documenten inzake kwaliteit .....	17
4.3 Gunningscriteria .....	18
4.4 Beoordelingsstappen.....	18
4.5 Beoordelingsteam .....	20
4.6 Wijze van beoordelen .....	20



## 1. Voorwoord

Voor u ligt de leidraad inclusief onderliggende bijlagen voor de verkoop van de voorbouw van de voormalige Mariaschool gelegen aan de Kromme Steenweg 31 te Helmond. Wij hebben ervoor gekozen het gebouw voor verkoop aan belangstellenden in de markt te zetten, onder bepaalde voorwaarden.

In deze leidraad treft u de informatie aan, op welke wijze u uw belangstelling kenbaar kunt maken en welke voorwaarden wij aan de verkoop stellen. De inhoudsopgave geeft een goed overzicht van de onderwerpen.

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!

## 2. Tender omschrijving

### 2.1 Korte omschrijving

#### Inleiding

In december 2011 brandde theater het Speelhuis in zijn geheel af. Na deze alles verwoestende brand kreeg het theater tijdelijk een nieuw onderdak in de OLV kerk aan de Wilhelminalaan te Helmond. Deze tijdelijke huisvesting werd door een ieder als zeer positief ervaren, wat leidde tot het raadsbesluit in 2014 om het theater definitief te huisvesten in de OLV kerk.

De resultaten van dit besluit worden inmiddels buiten zichtbaar, de herbouw van theater Speelhuis is in volle gang. Naar verwachting vindt de feestelijke opening plaats eind september, begin oktober 2018.

De bouw van een glazen paviljoen om de kerk maakte dat de voormalige Mariaschool en gymzaal gesloopt moesten worden. Bij het ontwerp van het theater rekening gehouden met behoud van de voorbouw van de Mariaschool, ook wel de 'kop van de Mariaschool genoemd'.

Figuur 1: overzicht locatie (2015)



Figuur 2: situatie voor start bouwwerkzaamheden (2015)



Figuur 3: huidige situatie (mei 2017)



## Geschiedenis en architectuur

De OLV-kerk en de pastorie, waarin op dit moment theater Speelhuis definitief gehuisvest wordt, zijn om de volgende reden benoemd tot rijksmonument: "Het complex van kerk en pastorie is gebouwd in Neo-Byzantijnse stijl en is van algemeen belang. Het heeft cultuurhistorische waarde als uiting van de ontwikkeling van het katholicisme en de dominantie van het parochieel centrum in een industriestad. Het geheel is van architectuurhistorisch belang als voorbeeld van vernieuwing in stijl die de architect toepaste om te breken met de Neo-Gotiek. Het is tevens van belang als voorbeeld van het werk van architect Margry. Het heeft ensemblewaarden vanwege de situering nabij het centrum en het heeft door het silhouet van de toren en de koepel bijzondere betekenis voor het aanzien van Helmond als industriestad.

De kerk met pastorie en de Mariaschool zijn gebouwd tussen de Wilhelminalaan en de Kromme Steenweg. De oorspronkelijke entrees van de kerk en pastorie zijn aan de Wilhelminalaan gesitueerd. De entree van de Mariaschool en het voormalige schoolplein aan de Kromme Steenweg. Gezamenlijk vormen zij een ensemble.

figuur 4: historische foto's Mariaschool



## Stedenbouw huidige Locatie

Midden zestiger jaren is de stedenbouwkundige situatie in de directe omgeving ingrijpend gewijzigd met de verkeersdoorbraak van de Kasteel Traverse. Direct naast de kerk en de pastorie werd het dijklichaam van de verhoogde verkeersweg aangelegd. Op deze wijze kwamen kerk, pastorie en school prominent in het zicht. Dagelijks passeren er ongeveer 30.000 auto's de locatie (er is sprake van belasting op de gevels door wegverkeerslawaaai ).

De OLV-kerk, met koepel en toren is al bijna een eeuw onmiskenbaar onderdeel van het Helmondse stadsbeeld. Vanuit verschillende windstreken is het karakteristieke silhouet van de kerk herkenbaar aanwezig. Niet alleen vanuit de ruimere omgeving, maar in de directe omgeving. Het kerkgebouw heeft derhalve verschillende schaalniveaus een betekenis. In de huidige situatie vormt de kerk de westflank van het centrum. In de directe nabijheid zijn stedelijke functies aanwezig zoals het Kunstkwartier en het Boscotondo-complex met raadszaal, bioscoop, museum en parkeergarage. Met de definitieve invulling van de kerk als theater is de culturele functie sterk vertegenwoordigd in dit deel van het centrum. Aan de Steenweg en Kromme Steenweg zijn horecagelegenheden (zalencentplexen) en winkels aanwezig als onderdeel van het centrumgebied. De Kromme Steenweg is onderdeel van de dynamiek van het centrum. In de directe nabijheid, op loopafstand, is de ondergrondse Boscotondo parkeergarage. De Wilhelminalaan kent een rustige woonsfeer die gewaarborgd dient te blijven.

## Theater Speelhuis

Rondom de OLV-kerk verrijst een glazen paviljoen waarin theater Speelhuis haar definitieve huisvesting krijgt. Het glazen paviljoen verbindt op een eigentijdse manier de pastorie en de OLV-kerk met elkaar. De grote theaterzaal bevindt zich in de kerk, met onder de tribune een foyer. In het glazen paviljoen bevinden zich een tweede foyer, de hoofdentree, break-outrooms, artiestenzone (backstage), en een inpandig loadingdock. Benadering van het theater, zowel voor bezoekers als voor de artiesten gebeurt vanaf de Kromme Steenweg. In de pastorie komen de werkplekken voor de mensen die werkzaam zijn bij het theater. Bevoorrading voor de kleinschalige horeca in het theater vindt plaats via de Wilhelminalaan.

Voor een impressie van het herbouwplan theater Speelhuis en de locatie kunt u de 3D film bekijken op: [https://www.youtube.com/watch?v=fAz\\_K\\_WkD\\_U](https://www.youtube.com/watch?v=fAz_K_WkD_U)

figuur 5: impressie herbouwplan theater (vanaf Kromme Steenweg)





## **Kop Mariaschool**

Zoals eerder vermeld is de verbouw van de Mariaschool behouden gebleven. Dit deel van het gebouw wordt ook wel de 'kop van de Mariaschool' genoemd. Voor dit pand zoekt de gemeente een geschikte invulling.

De nieuwe invulling van het pand mag te allen tijde het functioneren van theater Speelhuis niet in de weg staan. De nieuwe invulling van het pand moet juist een versterkende functie hebben op de beleving van het plein, het theater en Kunstkwartier aan de overzijde. Doel is dat er synergie ontstaat tussen de functies die (nagenoeg) aan het theaterplein liggen en functies die zich in dit deel van het centrum van Helmond bevinden (Steenwegkwartier). Bij de beoordeling wordt getoetst of het plan passend is bij het versterken van de functie van het plein en de cultuursector op die plek (beoordelingscriteria zie hoofdstuk 4).

In de nieuwe situatie zal het gebouw met drie zijden aan openbaar gebied grenzen. In dat opzicht is er sprake van drie 'voorgevels'. Om een onderscheid te kunnen maken in de beschrijving zal alleen de gevel aan de Kromme Steenweg als voorgevel worden aangeduid.

Uitgangspunt is het behoud van de voorgevel, trappenhuis en de kap. De oorspronkelijke zijgevel is bij een brand ooit verloren gegaan. Het is voorstelbaar dat de oorspronkelijke zijgevel (deels) wordt gereconstrueerd. De architectuur van deze zijgevel is sterk verwant met die van de voorgevel. De vormgeving van de (nieuwe) achtergevel zou hierop aan kunnen sluiten. Ook is het voorstelbaar bij (delen van) de zij- en achtergevel voor een andere/onderscheidende vormtaal te kiezen. Voorwaarde daarbij is dat een heldere synthese van oude en nieuwe elementen tot stand wordt gebracht zonder afbreuk te doen aan de eigenheid en karakteristiek van deze delen. (voorbeeld: aanpak Cacaofabriek).

In alle gevallen is het belangrijk dat het gebouw naar drie zijden uitstraling krijgt met representatieve gevels, zodat het bijdraagt aan een levendige en aantrekkelijke straat- en pleinruimte.

Gezien de ontwikkeling van theater Speelhuis 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 en de ruimte rondom het nieuwe Speelhuis centraal te stellen, hebben wij gemeend juist op deze alternatieve manier het pand aan te bieden, waarbij de optimale invulling, passend bij het centrum en versterkend voor de plek het zwaarst weegt.

Wij zijn op zoek naar gegadigden die het pand willen kopen. Om alle belangstellenden een kans te geven wordt deze tender in de markt gezet.





## 2.2 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 te vinden maakt de gemeente in de procedure daarom gebruik van principes van Best Value Procurement (BVP), waarbij de potentiële koper 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 verkoopsituatie zeer goed toegepast kan worden. Wij wijzen er daarbij uitdrukkelijk op dat dit een verkoop procedure is en geen procedure voor een overheidsopdracht. De regels van aanbestedingsrecht zijn uitdrukkelijk niet van toepassing.

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 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 te contracteren die in staat is een passende, aanvullende of vernieuwende, exploitatie of herontwikkeling te omschrijven voor de kop van de Mariaschool, waardoor de aantrekkingskracht van de omgeving van theater Speelhuis en in de breedste zin het centrum van Helmond als verblijfsgebied voor bezoekers wordt vergroot, met oog voor duurzaamheid;
2. Een potentiële koper te selecteren die in staat is de gepresenteerde invulling binnen een zo kort mogelijk maar wel reëel tijdsbestek te realiseren.
3. Een potentiële koper te selecteren die de financiering van zijn eigen plan geregeld heeft.

## 2.3 Object gegevens

Plaats:	Helmond
Adres:	Kromme Steenweg 31 te Helmond
Type object:	voormalig schoolgebouw
Bestemming:	Maatschappelijk
Oppervlakte:	Footprint zie bijlage 1 . De huidige oost, zuid en west gevels zijn de begrenzing van het te verkopen object. De noordkant grenst aan Kromme Steenweg 33.
Bouwlagen:	3
Ligging:	Centrum Helmond
Bereikbaarheid:	Goede bereikbaarheid
Levering:	Vrij van huur en gebruik
Aanvaarding:	In overleg
Verkoopprijs:	€ 155.000 k.k. (zie nadere bepalingen in paragraaf 2.5)

In bijlage 2 vindt u de bouwtekeningen van het pand.



## 2.4 Nadere object omschrijving

De kop van de Mariaschool is het bestaande pand gelegen aan de Kromme Steenweg 31 te Helmond. Het pand wordt verkocht zoals het in huidige staat verkeerd. In bijlage 1 is de footprint opgenomen van het object dat te koop wordt aangeboden. De huidige voorgevel, zuidgevel en westgevel zijn tevens de grenzen van hetgeen dat verkocht wordt. Aan de noordzijde ligt het verzoek van de eigenaar van Kromme Steenweg 33 om een klein stuk grond aan te kopen zodat hij zijn pad kan verbreden naar zijn achtertuin. Het eventueel plaatsen van een gezamenlijke erfafscheiding dient in overleg met de eigenaar van Kromme Steenweg 33 plaats te vinden.

## 2.5 Koopprijs

De koopprijs is vastgesteld op € 155.000 k.k. (prijspeil 2017, in huidige staat) en is niet onderhandelbaar. Inschrijvingen lager dan dit bedrag zullen in ieder geval ter zijde 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. Indien er geoordeeld wordt dat in strijd wordt gehandeld met de wettelijke regels, is de gemeente niet gehouden om tot verkoop 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.

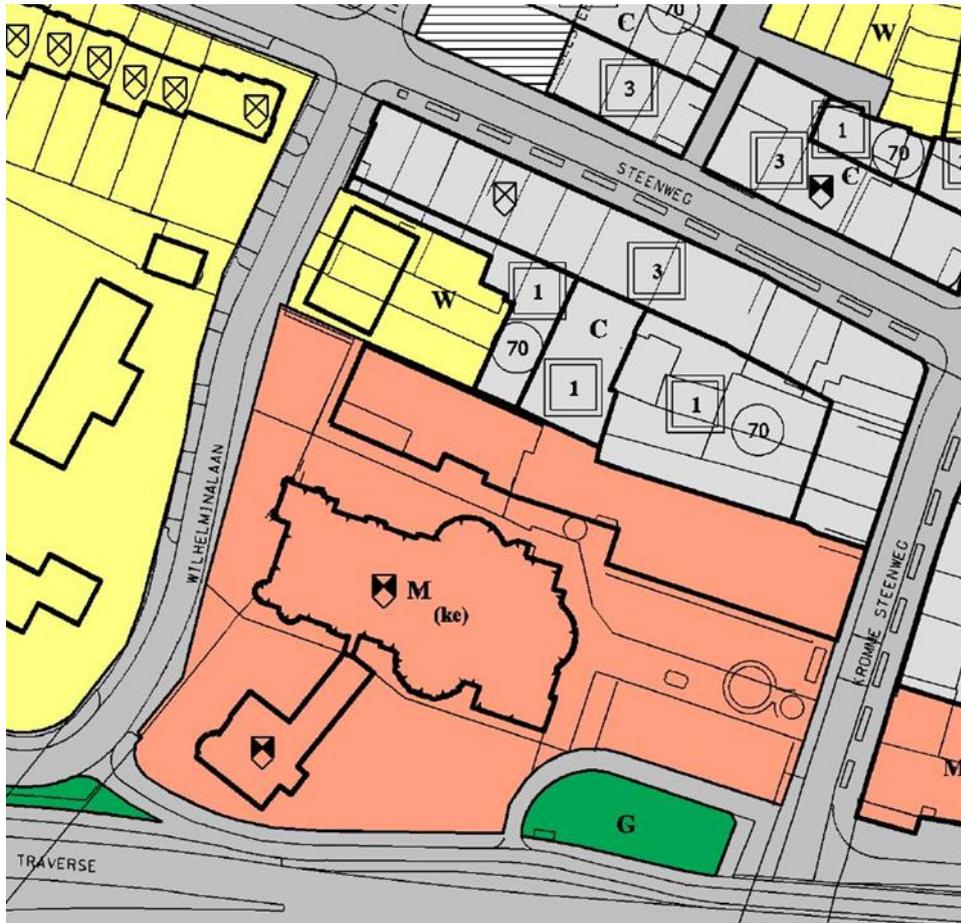
## 2.6 Parkeernormen

Om de positie van het centrumgebied te versterken en een stevige impuls te geven aan de bestrijding van leegstand is thans in de vigerende beleidsregel opgenomen dat het wenselijk is om nieuwe ontwikkelingen in het bestaand vastgoed te stimuleren. De tijdelijke stimuleringsregeling houdt in dat de op grond van de beleidsregel geldende parkeernormen bij functiewijzingen in een gedeelte van het centrum- en schilgebied, tijdelijk niet worden geëist, met uitzondering van functiewijzingen naar wonen, kamerverhuur en short stay facilities. Voor de gehele regeling verwijzen wij u naar de vigerende beleidsregel <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2017-21541.html>.

Wij wijzen u erop dat dit een tijdelijke regeling is. Bij het indienen van een omgevingsvergunning wordt de parkeernorm getoetst op basis van de op dat moment geldende parkeernormen. Indien er gebruik wordt gemaakt van de vrijstelling op basis van de tijdelijke stimulering is voor de huidige m2 geen verrekening van parkeerplaatsen mogelijk t.a.v. wonen, kamerhuur en short stay. Verrekening is wel mogelijk indien de functie wonen wordt gerealiseerd voor de van toepassing zijnde m2. Realisatie van parkeren voor wonen moet bij voorkeur geschieden op eigen terrein. Indien dit niet mogelijk is zal in nader overleg een oplossing moeten worden gezocht. Gemeente kan niet worden verplicht, noch aansprakelijk worden gesteld voor deze problematiek.

## 2.7 Bestemmingsplan

Het pand ligt in het vigerende bestemmingsplan Centrum en kent de bestemming Maatschappelijk



In bijlage 3 is het bestemmingsplan bijgevoegd.

Indien het bestemmingsplan aangepast dient te worden of er een planologische maatregel genomen moet worden voor de invulling van het pand, dan is de gemeente bereid hieraan mee te werken (inspanningsverplichting). Eventuele kosten die voortvloeien uit het nemen van de planologische maatregelen, wijziging bestemmingsplan of anderszins verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning zijn voor rekening van de koper.

De bereidheid tot het nemen van een planologische maatregel of wijziging van het bestemmingsplan laat de publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente onverlet. De gemeente is bereid 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.



## 2.8 Bibob procedure en kredietwaardigheidscheck

De gemeente wenst enkel zaken te doen met integere en eerlijke ondernemers. Dit is een speerpunt van beleid. 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. De gemeente zal de Bibob toets laten plaatsvinden aan de hand van de door haar vastgestelde beleidsregel.

De beleidsregel kunt u op internet vinden:

[http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Helmond/425195/425195\\_1.html](http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Helmond/425195/425195_1.html)

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

In geval van een negatief Bibob-advies zal de koopovereenkomst 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.

## 2.9 Overige voorwaarden

De volgende overige voorwaarden gelden bij het uitvoeren van de tender:

- Potentiële koper moet voldoen aan alle geldende wet- en regelgeving;
- Potentiële koper dient de Bibob-procedure te doorlopen, zie 2.8;
- 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 het nemen van een planologische maatregel, wijziging van bestemmingsplan, verkrijgen van een omgevingsvergunning, zodat de beoogde functie gerealiseerd kan worden, zie 2.7;
- Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kandidaat-koper die voortvloeien uit het ondertekende inschrijfformulier zal kandidaat-koper uiterlijk op 30 januari 2018 een bankgarantie verstrekken ter grootte van 10% van het uitgebrachte bod. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn en voortduren tot het overdrachtsmoment. Indien de zekerheid niet tijdig gesteld is dan behoudt de gemeente zich het recht voor het pand te koop aan te bieden aan de tweede opvolgende inschrijver. Iedere inschrijver doet om deze reden zijn inschrijving gestand tot 1 april 2018;
- Potentiële koper dient het prestatiedossier te voorzien van een reële planning vanaf moment van aankoop tot en met in gebruik name van de kop van de Mariaschool;
- Potentiële koper stemt in met contractuele vastlegging van een bouw- en exploitatieplicht conform de inschrijving die hij doet;
- Potentiële koper heeft zich ervan op de hoogte gesteld dat het theaterprogramma vanaf 1 december 2017 start en dat zijn bouwwerkzaamheden onder geen enkel beding het functioneren van het theater in de weg staat (zoals bijvoorbeeld geluidsoverlast tijdens uitvoeringen of blokkeren van de logistieke aanvoer);



- Potentiële koper heeft zich ervan op de hoogte gesteld dat de gemeente verantwoordelijk is voor de aanleg van de openbare ruimte rondom de kop van de Mariaschool. Het huidige maaiveld tussen de kop van de Mariaschool en het theater wijzigt (gaat omhoog). Het peil van de Kromme Steenweg blijft zoals bestaand. Als uitgangspunt t.a.v. het gebouw kan bestaand vloerpeil worden aangehouden. Afstemming met de gemeente tussen aansluiting op de buitenruimte is noodzakelijk;
- B&W houden zich het recht voor niet tot gunning over te gaan indien de plannen beneden het gezocht kwaliteitsniveau scoren;
- De gemeente is gerechtigd een terugkoopbeding contractueel op te nemen op het moment dat koper in een later stadium niet langer voornemens is om de ingediende plannen tot uitvoering te brengen.



## 3. Communicatie, procedure en inschrijfvoorwaarden

### 3.1 Indienen van aanbidding

Deze tender verloopt volledig digitaal. Communicatie per post of anders dan via de voorgeschreven kanalen en momenten is niet toegestaan.

#### Bezichtiging

Om de geïnteresseerden nader te informeren over deze tender, is een bezichtiging mogelijk.

De locatie van de bezichtiging is:

Kromme Steenweg 31, te Helmond
--------------------------------

U dient zich voor een bezichtiging aan te melden tot uiterlijk 18 september 2017 via het emailadres: [j.zeeuwen@helmond.nl](mailto:j.zeeuwen@helmond.nl).

### 3.2 Vragen stellen

Er is één 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 [j.zeeuwen@helmond.nl](mailto:j.zeeuwen@helmond.nl) tot uiterlijk 28 september 2017.

### 3.4 Opmerken onjuistheden, tegenstrijdigheden en onvolledigheid tenderdocumenten

Het indienen van een aanbidding houdt in dat potentiële koper (geïnteresseerde) onverkort met de bepalingen, voorwaarden en procedure van dit onderdeel van de tender, zoals beschreven in de aanbiddingsleidraad 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 op 28 september 2017 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.

### 3.5 Klachten

Klachten over deze tender kunnen in eerste instantie worden geuit via e-mail aan [j.zeeuwen@helmond.nl](mailto:j.zeeuwen@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 ([bjo@helmond.nl](mailto:bjo@helmond.nl)). Het indienen van een klacht heeft geen opschortende werking.



## 3.6 Eisen aan de aanbidding

- a) De aanbidding dient digitaal plaats te vinden. Uw documentatie dient u aan te leveren via emailadres: [j.zeeuwen@helmond.nl](mailto:j.zeeuwen@helmond.nl) .
- b) Indien een inschrijving in strijd met de gestelde voorschriften wordt aangeleverd, heeft de gemeente Helmond het recht, echter is aldus niet verplicht tenzij in deze tender uitdrukkelijk anders is bepaald, de aanbidding terzijde te leggen en deze niet te beoordelen. Potentiële koper is daarmee uitgesloten van verdere deelname aan deze tenderprocedure.

## 3.7 Overige inschrijvoorwaarden

- 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 [j.zeeuwen@helmond.nl](mailto:j.zeeuwen@helmond.nl) plaatsvinden;
- Uitsluitend inschrijvingen met financieel voorbehoud tot 30 januari 2018 worden in behandeling genomen;
- Onvolledig ingevulde of niet-ondertekende inschrijvingen worden uitgesloten van selectie;
- De inschrijving dient binnen de in paragraaf 3.8 opgenomen termijnen te zijn ingediend;
- De inschrijving kan enkel digitaal worden ingediend;
- De gemeente Helmond zal ten aanzien van de geselecteerde koper een Bibob-onderzoek laten uitvoeren;
- De gemeente Helmond houdt zich 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.

## 3.8 Planning

Omschrijving	week	Uiterlijke datum
Verstrekken leidraad	31	2-aug-17
Aanmelden bezichtiging uiterlijk tot	38	18-sep-17
Bezichtigingen	35 t/m 38	28-aug t/m 22-sep-17
Uiterste datum stellen schriftelijke vragen	39	28-sep-17
Publicatie beantwoording vragen (via <a href="http://www.helmond.nl">www.helmond.nl</a> )	41	11-okt-17
Uiterste datum indienen aanbiddingen	43	24-okt-17
Interview tussen 9 en 12 uur	46	15-nov-17
Voorwaardelijke aanwijzing winnaar tender / gunningsbesluit	47	24-nov-17
Verificatiefase	47 e.v.	
Stellen financiële zekerheden	3	30-jan-18

Vragen die eerder binnenkomen, zullen indien mogelijk eerder beantwoord 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 kopers 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 de kans te geven te laten zien wat zij kunnen presteren en hoe zij zichzelf meten. De koop wordt gegund aan die potentiële koper die met zijn aanbieding heeft aangetoond de grootste toegevoegde waarde voor de locatie rondom het theater en in breedste zin voor het centrum van Helmond te zijn en in staat is 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/nadere toelichting

In de eerste fase worden de door de potentiële kopers in par. 4.2.1 omschreven documenten ingediend. Met deze documenten geven potentiële kopers 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 drie potentiële kopers met het hoogste gewogen gemiddelde op basis van de ingediende schriftelijke documenten worden toegelaten tot de tweede fase.

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. 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 de economische meest voordelige aanbieding heeft gedaan en aan wie voorlopig wordt gegund.

Uitgangspunt bij de tender is dat potentiële koper een aanbodscope bepaalt, die is gebaseerd op realistische aannames (die afgeleid kunnen worden uit de tenderdocumenten en/of ervaringen van potentiële koper. Hij moet dit onderbouwen met verifieerbare uitvoeringsinformatie. Daarbij geldt, dat risicobeheer onderdeel uitmaakt van de tender (en dus onderdeel moet zijn van de aanbodscope). Van potentiële kopers 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 efficiënt mee kan nemen in het proces ten einde het plan te realiseren. Met andere woorden: de potentiële koper 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. Om potentiële kopers in staat te stellen een goede aanbidding 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 dient de volgende documenten in te dienen:

#### A) Prestatiedossier

In het prestatiedossier geeft de potentiële koper 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 tenderdoelstellingen verwijzen wij naar paragraaf 2.2. Van de potentiële koper 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 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 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.

Het prestatiedossier mag maximaal 2 pagina's A4 beslaan. De formulering dient 'SMART' te zijn (Specifiek, Meetbaar, Accuraat, Realistisch en Tijdgebonden). Ten behoeve van de prestatieonderbouwing dient gebruik gemaakt te worden van het standaard format formulier BV1. De potentiële koper dient bij zijn aanbidding 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 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 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 van de potentiële koper aangeeft waarom dit risico's zijn voor het exploiteren / herontwikkelen. Het risicodossier mag maximaal 2 pagina's A4 beslaan. De formulering dient 'SMART' te zijn. Voor het risicodossier dient gebruik gemaakt te worden van het standaard format formulier BV2.

#### C) Duurzaamheidsdossier

In het duurzaamheidsdossier dient de potentiële koper 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. Zie ook [www.allelichtenopgroen.nl](http://www.allelichtenopgroen.nl) en [www.helmond.nl/inkoop/MVI](http://www.helmond.nl/inkoop/MVI). Het duurzaamheidsdossier mag maximaal 2 pagina's A4 beslaan. De formulering dient 'SMART' te zijn. Voor het duurzaamheidsdossier dient gebruik gemaakt te worden van het standaard format formulier BV3.



## 4.3 Gunningscriteria

Gunning vindt plaats op basis van het criterium “Beste prijs kwaliteit verhouding” (PKV). De gemeente hanteert een vastgestelde verkoopprijs van € 155.000 k.k. (prijspeil 2017, huidige situatie). Er vindt geen beoordeling plaats op prijs.

Welke inschrijver de beste kwaliteitverhouding heeft gedaan wordt aan de hand van de volgende criteria bepaald en gewogen:

- 1) Kwaliteit (100%):
  - a) Prestatiedossier (45%)
  - b) Risicodossier (20%)
  - c) Duurzaamheidsdossier (10%)
  - d) Interview/ toelichting project door sleutelfunctionaris (20%)

De vier onderdelen binnen Kwaliteit (a t/m d) worden beoordeeld met een score (2, 4, 6, 8 of 10). Deze scores vertegenwoordigen een 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. De scores worden vastgelegd in een gunningsmatrix.

## 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)

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 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 beste prijskwaliteit verhouding.



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 één eendoordeel wordt vastgesteld.

Daarbij worden de scores vertaald in een gunningsmatrix. 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

Beoordeling op prijs is niet van toepassing. De verkoopprijs is vastgesteld op € 155.000, - k.k. (prijspeil 2017, huidige situatie).

### Stap IV: Beoordeling interview

De inschrijvers met de beste aanbieding zoals vastgesteld in stap II krijgen een uitnodiging voor het interview/toelichting. 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 in een bijhorende gunningsmatrix. Het interview zal worden gebruikt om vast te stellen in welke mate de inschrijver voldoet aan de kwalificatie meest passende koper.

### Stap V: Eindbeoordeling/verificatie

Met de beoordeling van de kwaliteitsdocumenten en het interview wordt de eindscore bepaald. Hiermee is inzichtelijk welke inschrijving de meest optimale koper is. Alle inschrijvers worden schriftelijk geïnformeerd over de uitkomst. De winnende inschrijver wordt uitgenodigd voor de bibob-procedure en bij positief advies vervolgens voor de vastlegging van de koopovereenkomst. De koper dient er rekening mee te houden dat er mogelijk een voorbehoud gemaakt moet worden voor instemming van de gemeenteraad.



## 4.5 Beoordelingsteam

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

- Programma Manager Centrum
- Adviseur verkoper gemeentelijke panden
- Stedenbouwkundige
- Medewerker theater Speelhuis
- Beleidsmedewerker monumentenzorg & archeologie
- Supervisor architectuur
- Projectmanager herbouw theater

De functie van dit team is enerzijds om beoordelen of de aanbieder 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 over te gaan.

## 4.6 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 heeft de tender volledig doorgrond en excelleert in zijn idee, inzicht, aanpak en oplossing.
Score 8:	Goed	Deze potentiële koper biedt interessante extra's t.o.v. de vraag van deze tender.
Score 6:	Gemiddeld	Deze potentiële koper voldoet precies aan de vraag uit deze tender, maar biedt geen extra's zoals creativiteit of originele invulling.
Score 4:	Ondergemiddeld	Deze potentiële koper voldoet niet op alle aspecten aan de vraag van deze tender.
Score 2:	Niet acceptabel	Deze potentiële koper 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 één 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.



## BIJLAGEN

1. Footprint kop Mariaschool
2. Tekeningen
  - a. begane grond
  - b. 1<sup>e</sup> verdieping
  - c. 2<sup>e</sup> verdieping
  - d. illustratie huidige situatie
3. Bestemmingsplan
  - a. plankaart
  - b. voorschriften
  - c. toelichting
  - d. gebied bestemmingsplan Centrum II
  - e. centruperspectief-plan (zie website [www.helmond.nl](http://www.helmond.nl) )
4. Invuldocument prestatieonderbouwing (BV1)
5. Invuldocument risicodossier (BV2)
6. Invuldocument duurzaamheidsdossier (BV3)