VERKOOP

Vondelstraat 2-14

Selectiedocument

Opdrachtgever:	Gemeente Hengelo
Werknummer:	
Datum:	maandag 18 januari 2021
Status:	Definitief

Inhoudsopgave

1 Inleiding ... 3

1.1 Samenvatting ... 3
1.2 Omvang opdracht ... 3
1.3 Beschrijving procedure ... 3
1.4 Leeswijzer ... 3

2 Tijdspad ... 4

2.1 Planning ... 4
2.2 Het stellen van vragen ... 4
2.3 Toegang tot informatie ... 5
2.4 Bezichtigingsmogelijkheden ... 5
2.5 Indienen inschrijving ... 5

3 Informatie object ... 6

3.1 Algemeen ... 6
3.2 Locatie en bereikbaarheid ... 6
3.3 Plangebied ... 6
3.4 Ontwikkelingen in de omgeving ... 7
3.5 Kenmerken object ... 7
3.6 Eigendomssituatie ... 9
3.7 Bestemmingsplan ... 9
3.8 Bodem ... 9
3.9 Flora en fauna ... 10
3.10 Kabels en leidingen ... 10

4 Voorwaarden ... 11

4.1 Algemeen ... 11
4.2 Functie object ... 11
4.3 Duurzaamheid ... 11
4.4 Goede Ruimtelijke Ordening ... 11
4.5 Parkeren ... 11
4.6 Cultuurhistorische waarde object ... 11
4.7 Verkoopprijs ... 11
4.8 Beoordelingsteam ... 12

5 Verkoopprocedure ... 13

5.1 Algemeen ... 13
5.2 Selectiecriteria ... 13
5.3 Gunningscriteria ... 13
5.4 Biedings- en verkoopvoorwaarden ... 15
5.5 Wijze van inschrijven ... 16
5.6 Integriteits- en solvabiliteitsonderzoek ... 16
5.7 Toetsing zorgkader ... 16
5.8 Gunning ... 17
5.9 Tekenen koopovereenkomst ... 17
5.10 Levering en betaling onroerende zaak ... 17
5.11 Bankgarantie of waarborgsom ... 17
5.12 Aansprakelijkheid verkoper ... 17
5.13 Gebondenheid en aansprakelijkheid inschrijver ... 18
5.14 Niet-nakomen verplichtingen inschrijver ... 18

Bijlagen ... 19

1 Inleiding

1.1 Samenvatting

In dit verkoopdocument wordt beschreven hoe gemeente Hengelo over wil gaan tot de verkoop van de voormalige fabrieksbibliotheek C.T. Stork, gelegen aan de Vondelstraat 2-14 te Hengelo. Dit document geeft inzicht in:

- De procedure die gevolgd wordt voor de verkoop.
- Het tijdspad van de verkoopprocedure.
- De beschikbare informatie over de huidige situatie.
- De voorwaarden die gelden voor de verkoop.
- De wijze waarop inschrijvingen beoordeeld worden en de wederzijdse verplichtingen van inschrijver en gemeente Hengelo.

1.2 Omvang opdracht

De opdracht omvat de verkoop van de voormalige fabrieksbibliotheek C.T. Stork, gelegen aan de Vondelstraat 2-14 op basis van een plan, zonder voorgestelde bestemming, met bijbehorende bieding.

1.3 Beschrijving procedure

Verkoper heeft gekozen voor verkoopprocedure in twee fases. De eerste fase, de selectiefase, is openbaar en wordt er gevraagd naar een visie met een bieding. De vijf partijen, of drie partijen bij minder dan tien inschrijvers in de eerste fase, waarbij de visie met een bieding als beste beoordeeld worden gaan door naar de gunningsfase. In deze fase wordt aan deze partijen gevraagd haar plannen verder uit te werken en te komen met een definitief bod, die niet lager ligt dan het bod in de selectiefase. De partij met de beste combinatie van plan en bod zal als koper worden voorgedragen.

Selectiefase

In de selectiefase wordt aan de markt gevraagd een visie te geven omtrent de mogelijkheden met de voormalige fabrieksbibliotheek C.T. Stork, gelegen aan de Vondelstraat 2-14 te Hengelo. De selectiefase is openbaar, wat inhoud dat iedereen een visie kan aanleveren. De visie moet onderbouwd worden met een bieding. De in te dienen visie is gemaximeerd tot een aantal pagina’s zoals omschreven in de selectiecriteria in dit document. De visie zal samen met ingediende referenties beoordeeld worden door het beoordelingsteam. De vijf, of drie bij minder dan tien inschrijvingen, partijen met de best beoordeelde visie worden uitgenodigd voor verdere uitwerking van hun plan in de gunningsfase.

Gunningsfase

In de gunningsfase wordt aan de in de selectiefase geselecteerde partijen gevraagd om hun visie uit te werken tot een compleet plan op het niveau van een schetsontwerp. In deze fase zal ook bieding uit de selectiefase verder uitgewerkt moeten worden tot een definitief bod. Waarbij het definitieve bod niet lager mag zijn dan de bieding in de selectiefase.

1.4 Leeswijzer

In dit verkoopdocument wordt in het tweede hoofdstuk het tijdspad van de verkoopprocedure besproken. Het derde hoofdstuk bevat achtergrondinformatie over de voormalige fabrieksbibliotheek C.T. Stork. De voorwaarden voor de verkoop zijn opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de verkoopprocedure beschreven, hierin is opgenomen waarop plannen beoordeeld worden en hoe het verloop van de verdere procedure is.

2 Tijdspad

2.1 Planning

De onderstaande planning geeft inzicht in het tijdspad van deze verkoopprocedure en geeft aan welke fasen daarvan deel uit maken. Deze planning is indicatief en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Selectiefase	
Activiteit	**Datum**
Start selectiefase verkoopprocedure	20-1-2021
Bezichtiging van het object	25-1-2021 tot 26-2-2021
Sluitingsdatum indienen vragen, uiterlijk	8-2-2021 voor 12:00 uur
Publicatie nota van inlichtingen, uiterlijk	15-2-2021
Sluitingsdatum en -tijdstip indienen inschrijving selectiefase, uiterlijk	8-3-2021 voor 12:00 uur
Uitslag beoordeling inschrijvingen en selectie beste inschrijvingen, uiterlijk	26-3-2021
Gunningsfase	
Activiteit	**Datum**
Start gunningsfase verkoopprocedure	8-4-2021
Bezichtiging van het object	16-4-2021 tot 8-5-2021
Sluitingsdatum indienen vragen, uiterlijk	23-4-2021 voor 12:00 uur
Publicatie nota van inlichtingen, uiterlijk	30-4-2021
Sluitingsdatum en -tijdstip indienen inschrijving gunningfase, uiterlijk	17-5-2021 voor 12:00 uur
Presentatie indiening, alle inschrijvers op deze dag waarbij per inschrijver drie kwartier beschikbaar is	20-5-2021 tussen 09:00 en 15:00 uur
Uitslag beoordeling inschrijvingen en gunning, uiterlijk	26-5-2021
Uiterlijke datum tekenen koopovereenkomst	25-6-2021
Uiterlijke datum overdracht object	30-7-2021
Uiterlijke datum indienen omgevingsvergunning	30-7-2022
Uiterlijke datum start werkzaamheden	6 maanden na verstrekken omgevingsvergunning

2.2 Het stellen van vragen

Gegadigden hebben de gelegenheid tot het stellen van vragen. Deze vragen kunnen gesteld worden per email op basis van bovenstaande planning. Vragen die enige spoed met beantwoording vereisen verzoeken wij zo spoedig mogelijk per mail aan te leveren en uiterlijk op de datum als genoemd in de planning gesteld worden. Vragen kunnen uitsluitend gesteld worden aan de heer J. Houwing van Euverman Bedrijfsmakelaars & Vastgoedbeheerders via info@euverman.eu.

Van de inschrijvers wordt een proactieve houding verwacht. Inschrijver dient de opdrachtgever tijdig, d.w.z. uiterlijk op de laatste dag van de termijn voor het stellen van vragen, op de hoogte te stellen van onduidelijkheden, onvolkomenheden, tegenstrijdigheden of disproportionaliteit in de documenten of de procedure. Als de inschrijver dit tijdens de vragenronde nalaat, verwerpt hij zijn rechten om daar later op terug te komen. Na de nota van inlichtingen wordt verondersteld dat alle documenten helder en eenduidig zijn.

Van de beantwoording van de vragen en overige verstrekte informatie wordt door opdrachtgever een geanonimiseerde nota van inlichtingen gemaakt. Deze wordt volgens planning per email verstuurd en/of beschikbaar gesteld in de dataroom. Na afloop van deze informatieronde kunnen inschrijvers geen vragen meer stellen en/of opmerkingen maken, tenzij deze betrekking hebben op de verstrekte nota van inlichtingen en per ommegaande na publicatie van de nota van inlichtingen worden gesteld.

Mondelinge toezeggingen hebben geen enkele rechtsgeldigheid. Alle vragen en opmerkingen die later worden aangeleverd of die niet worden aangeleverd op de

voorgeschreven manier, worden niet in behandeling genomen of de opdrachtgever moet hier aanleiding toe zien.

2.3 Toegang tot informatie

Belangstellenden die op basis van deze eerste informatie interesse hebben in de verwerving van dit object kunnen, alleen op verzoek, toegang krijgen tot een dataroom met daarin alle beschikbare en relevante informatie. Indien er tijdens het verkoopproces informatie of gegevens worden gewijzigd dan wel aangevuld, wordt u hiervan op de hoogte gesteld via deze dataroom. De toegang wordt u verschaft door de verkopende makelaar.

2.4 Bezichtigingsmogelijkheden

De bezichtigingen zijn mogelijk op werkdagen in de periode zoals benoemd in de planning. Extra bezichtigingen van het object zijn uitsluitend voor belangstellenden die zich geregistreerd hebben en toegang hebben tot de informatie zoals omschreven in paragraaf 2.3. Belangstellenden voor extra bezichtigingen kunnen zich aanmelden bij de heer J. Houwing van Euverman Bedrijfsmakelaars & vastgoedbeheerders via info@euverman.eu of (074) 250 32 22.

2.5 Indienen inschrijving

Het indienen van inschrijvingen voor zowel de selectie- als de gunningsfase dient te geschieden bij de heer J. Houwing van Euverman Bedrijfsmakelaars & vastgoedbeheerders via info@euverman.eu.

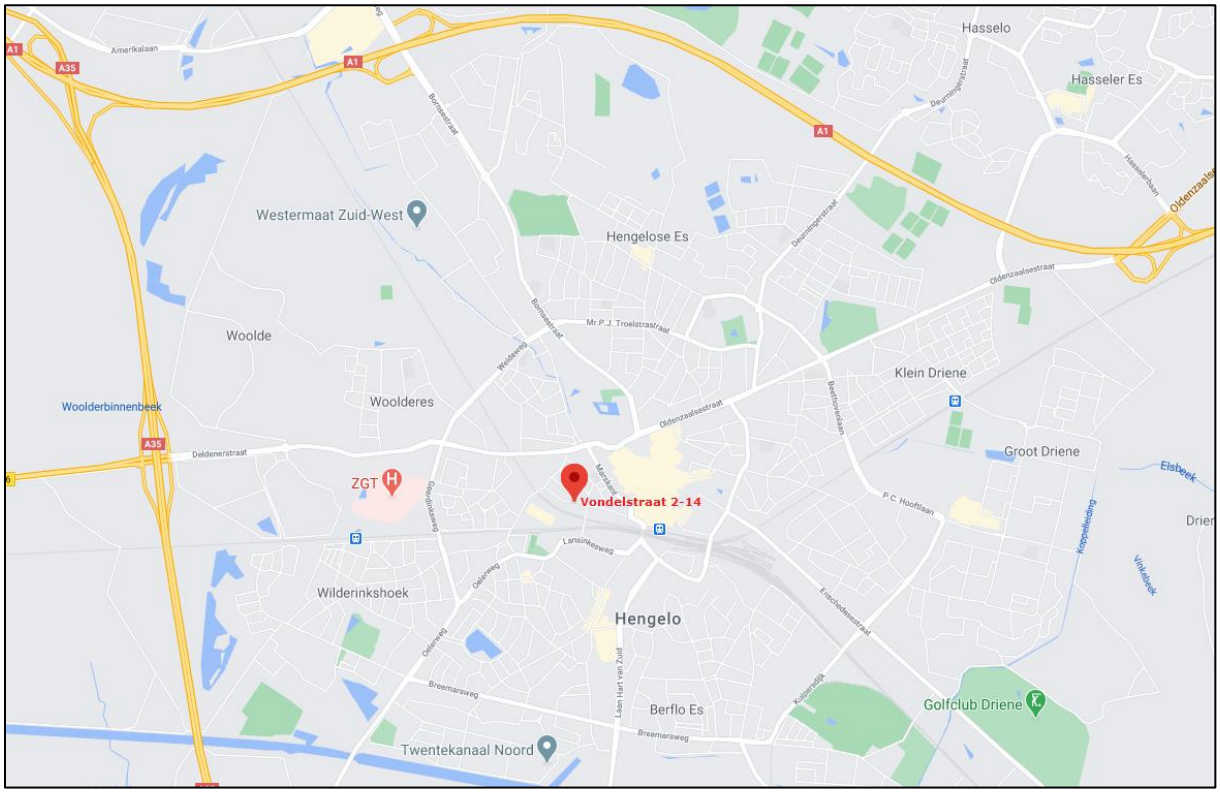
3 Informatie object

3.1 Algemeen

Het object bevindt zich aan de rand van de binnenstad van Hengelo. De binnenstad van Hengelo kenmerkt zich door gezellige terrassen, hoogwaardige winkels en aangename straatjes met gezellige ambachtelijke winkels. In de komende jaren investeert de gemeente Hengelo fors in het nog aantrekkelijker maken van de binnenstad. Op veel plaatsen wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht en wordt het verblijfsklimaat verbeterd door het aanbrengen van meer sfeer.

3.2 Locatie en bereikbaarheid

De voormalige fabrieksbibliotheek C.T. Stork ligt in het westelijke deel van de binnenstad direct op loopafstand van het winkelgebied. Figuur 1 toont de ligging van de locatie.



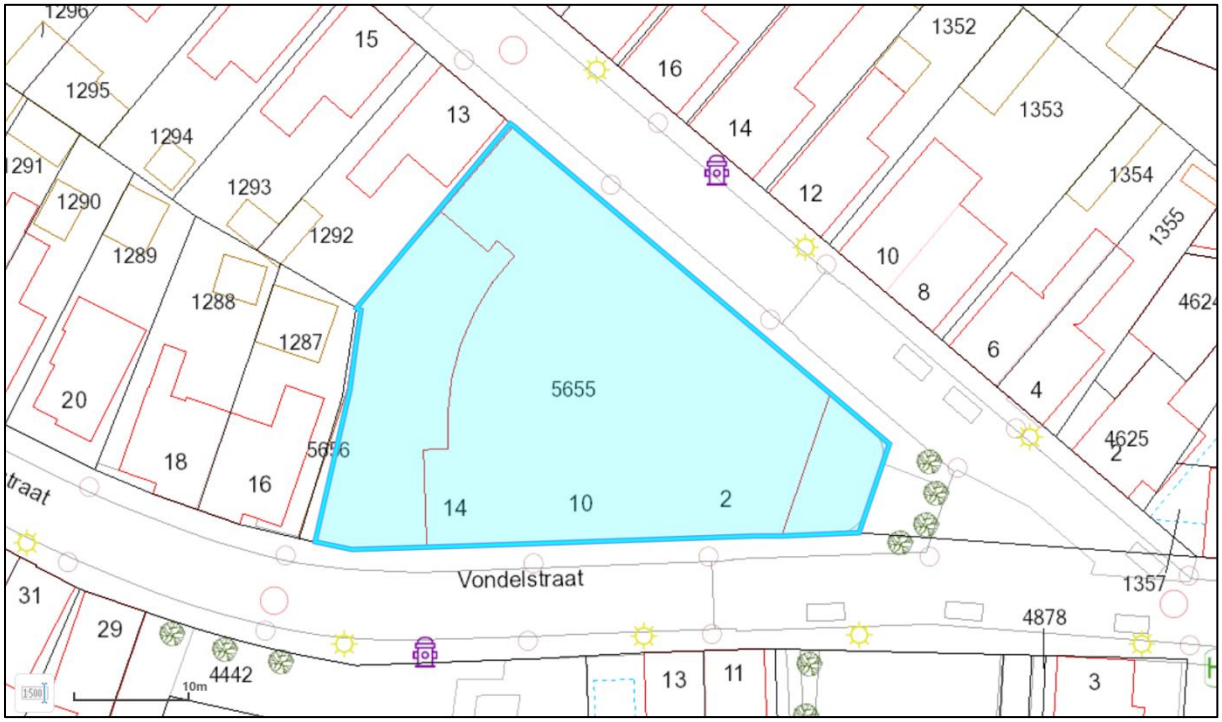
Figuur 1 - Locatie object (bron: Google Maps)

Het NS Station ligt op circa 500 meter afstand en wordt binnen circa vijf minuten lopen bereikt. Binnen zeven autominuten rijden wordt de snelweg A35 tussen Almelo en Enschede bereikt.

3.3 Plangebied

Kadastrale gegevens

Het plangebied voor object wordt weergegeven middels de blauwe arcering in figuur 2. Het plangebied bevat het kadastraal perceel: Hengelo, sectie O, perceelnr. 5655. De kadastrale informatie is toegevoegd als **bijlage 1**.



Figuur 2 – kadastraal perceel

Buurt

De Fabrieksbibliotheek ligt in de Dichtersbuurt. De Dichtersbuurt heeft een actieve buurtvereniging met circa 150 leden, onder de naam Vereniging Wijkopbouworgaan Dichtersbuurt. Het wijkopbouworgaan Dichtersbuurt zet zich in voor de leefbaarheid in de buurt. Zij beheert ook het buurthuis ’t Noaberhoes dat te vinden is aan de Vondelstraat 5 in Hengelo.

3.4 Ontwikkelingen in de omgeving

Naast de investeringen die worden gedaan in de binnenstad vinden in de directe omgeving van de voormalige fabrieksbibliotheek C.T. Stork ook diverse ontwikkelingen plaats. Het nabijgelegen ‘oude’ Postkantoor, gelegen aan de Prinses Beatrixstraat 70, wordt getransformeerd naar een appartementencomplex, voor een gemengd doelgroep. Het object, gelegen aan de Willemstraat 71(A), dat bij de meeste Hengeloërs bekend staat als verfhandel Walhof, wordt getransformeerd naar luxe appartementen. Voor het pand loopt een bestemmingsplanherziening voor 12 appartementen en 30 zorgappartementen.

Het gebied tussen de Willemstraat en de Deldenerstraat wordt opnieuw ingericht. Op die plek wordt gewerkt aan plannen voor een hoogwaardig nieuwe woonwijk in een groene en stadse omgeving.

In het hart van Hengelo start ook de tweede fase van de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid, de transformatie van het 50 ha. groot voormalig industriegebied, naar een dynamisch stadsdeel. In het gebied, met een rijk industrieel, verleden verrijst een stadsdeel vol ambitie met de combinatie van wonen, werken, leren en ontmoeten. In het gebied is al veel gerealiseerd en de komende jaren komen daar zo’n duizend woningen en ondersteunende functies bij.

3.5 Kenmerken object

De Hengelose fabriekseigenaar, de heer C.T. Stork heeft in 1857 een studiereis ondernomen naar Glasgow. Tijdens deze reis schreef hij in een brief aan zijn vrouw dat hij een ‘free library’ heeft bezocht, waar iedere arbeider gratis gebruik kan maken van de

boeken. In 1878 stelde een collega fabrieksdirecteur uit Delft, zijn eigen boekencollectie beschikbaar aan zijn personeel. De heer C.T. Stork was erg enthousiast over dit initiatief. De opvoeding en ontwikkeling van de arbeiders, was iets dat hem zeer interesseerde. In 1919 stelde de heer C.F. Stork (zoon van) 50.000,- gulden beschikbaar voor de bouw van een eigen bibliotheek. In 1928 werd besloten tot de bouw van een eigen bibliotheekgebouw. Aangezien men het niet eens kon worden over de plaats, C.F. Stork prefereerde Tuindorp, de gemeente het centrum, werd besloten tussen beide locaties te gaan bouwen, de Vondelstraat. Als voorbeeld diende een aantal bibliotheken in Glasgow, namelijk Elder, Whiteich Shettleton en Patrick Library. Met deze opzet kreeg Hengelo als eerste in Nederland een openbare bibliotheek. Tot 1986 is er een bibliotheek in het pand gevestigd geweest. In figuur 3 tot en met figuur 5 treft u een illustratie van respectievelijk Patrick Library Glasgow, Elder Liberty Glasgow en de heer C.T. Stork.

Figuur 3 – Patrick Library Glasgow

Figuur 4 - Elder Liberty Glasgow

Figuur 5 - C.T. Stork

Indeling en oppervlakten

Het object is niet ingemeten conform de NEN 2580. Om die reden geeft tabel 1 een geschatte indicatie weer van de bruto vloeroppervlakte per verdieping.

Verdieping	Oppervlakte BVO
Begane grond	ca. 839 m^2 BVO
Verdieping 1	ca. 80 m^2 BVO
Kelder	ca. 30 m^2 BVO
Totaal	**ca. 949 m^2 BVO**

Tabel 1 - Overzicht geschatte bruto vloeroppervlakte

De plattegrond en situatietekening van het object zijn opgenomen als **bijlage 2**.

Technische staat

Op 3 november 2020 is in de kelder water waargenomen. Ten gevolgen van deze waarneming heeft Structuregroup op woensdag 25 november 2020 een bouwtechnische keuring uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als **bijlage 3**.

Waardevol object

Op 7 december 2020 heeft Krouwel Consultancy een Cultuurhistorische verkenning en waardenstelling opgesteld. In deze rapportage wordt elk onderdeel van het complex onderverdeeld in:

- Blauw: Hoge monumentale waarde;
- Groen: Positieve monumentale waarde;
- Geel: Indifferente monumentale waarde.

De beschreven waarden refereren naar de mogelijkheden van het object Vondelstraat 2-14 m.b.t. de monumentale waarde. Het onderzoek is opgenomen als **bijlage 4**.

Asbest

In 2016 heeft Nijhof&Poppinghaus adviseurs in opdracht van Nibag een onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van asbest en/of asbesthoudende materialen in het object.

Nadien is het asbest gesaneerd en heeft een eindcontrolemeting plaatsgevonden. De onderzoeken zijn toegevoegd als **bijlage 5.** Bijlage 5 bevat de volgende documenten:

- Inventarisatieonderzoek type A conform SC-540;
- Asbestrisicobeoordeling cf NEN 2991 + C1.
- Eindcontrole na asbestverwijdering conform NEN-2990

Vrij en onverhuurd

Het object Vondelstraat 2-14 wordt tijdelijk gebruikt als archief voor gemeente Hengelo. Het archief wordt begin 2021 verhuisd naar een andere locatie. Op het moment van overdracht is het object leeg, vrij en onverhuurd.

Energielabel

Het object Vondelstraat 2-14 heeft energielabel G met een energie index van 1,86 (EI). Dit energielabel is opgesteld door Antea group op 13-12-2018. Het energielabel is toegevoegd als **bijlage 6**.

Grondwateronderzoek

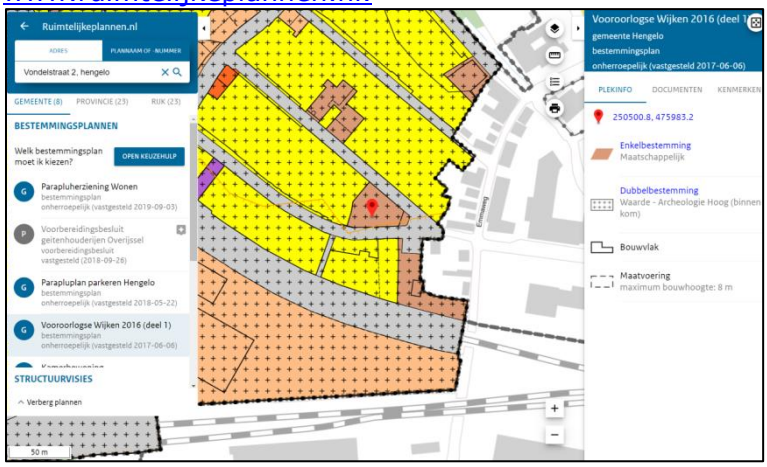
In 2019 is in de kelder van het pand (aan zijde van de Jacob Catsstraat) een oliegeur waargenomen. Vanwege deze geur is een grondwateronderzoek uitgevoerd. Uit de analyseresultaten blijkt dat in het geanalyseerde grondwatermonster geen olieproducten in een verhoogde concentratie zijn aangetoond. De resultaten zijn toegevoegd als **bijlage 7**.

3.6 Eigendomssituatie

Het object met bijbehorende opstal is gelegen op de perceel HGL01-O-5655. Het perceel wordt in zijn totaliteit verkocht. De kadastrale informatie is toegevoegd als **bijlage 1**.

3.7 Bestemmingsplan

Het object ligt in het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken 2016, deel 1. Het object heeft de bestemming "Maatschappelijk". Binnen deze bestemming is maatschappelijke dienstverlening mogelijk. Het actuele bestemmingsplan is beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.



Figuur 6 - Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Vooroorlogse Wijken 2016 (deel 1)

3.8 Bodem

De verkoper heeft voor de geplande verkoop een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. Het onderzoek is in 2016 uitgevoerd door adviesbureau Geofoxx. Het rapport is toegevoegd als **bijlage 8**.

3.9 Flora en fauna

Voorafgaand aan de geplande verhoop heeft verkoper een QuickScan flora en fauna uit laten voeren. Op basis van de QuickScan dient men rekening te houden met de vleermuizen, huismus en de algemeen voorkomende broedvolgels. De resultaten van deze QuickScan zijn toegevoegd als **bijlage 9**.

3.10 Kabels en leidingen

Verkoper heeft op 18 september 2020 bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers een KLIC-melding gedaan waaruit de ligging van de aanwezige kabels en leidingen nabij het object blijkt. De gehele melding is opgenomen als **bijlage 10**.

4 Voorwaarden

4.1 Algemeen

Van koper wordt verwacht dat deze een visie ontwikkelt op de ontwikkeling van het object. Daarbij dient te worden aangegeven hoe deze kan worden ontwikkeld en gerealiseerd, rekening houdend met onderstaande voorwaarden.

4.2 Functie object

Het object Vondelstraat 2-14 heeft zicht geleend voor diverse maatschappelijke behoeften en wordt verkocht met de huidige bestemming. Verkoper is bereid medewerking te verlenen aan een andere bestemming, mits het plan een aanvulling is op de bestaande functies binnen Hengelo. Eveneens gaat de voorkeur uit naar een openbaar karakter en een onderscheidend plan voor het object.

4.3 Duurzaamheid

Verkoper heeft de *Duurzame stad* als kernthema opgenomen in haar collegeakkoord voor de komende jaren. De gemeentelijke ambities met betrekking tot duurzaamheid komen ook tot uitdrukking in de voorwaarden voor de herontwikkeling van het object Vondelstraat 2-14. Om die reden verwacht verkoper van inschrijver een plan met een energielabel A, als streven.

4.4 Goede Ruimtelijke Ordening

Het object is gelegen in het westelijk deel van de binnenstad op de hoek van de Vondelstraat en de Jacob Catsstraat op loopafstand van het winkelgebied. Het object is gesitueerd in de buurt Binnenstad-West. Deze buurt is omringd door de Marskant, de Deldenerstraat en de treinverbinding naar Borne en Almelo. De gemeente verwacht van de inschrijver een plan, welke aanvullend is op de bestaande functies binnen Hengelo, welke niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Indien een plan niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening is het mogelijk af te wijken van het bestemmingsplan. Medewerking wordt verleend als het initiatief niet in strijd is met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen gemeente Hengelo.

4.5 Parkeren

Van inschrijver wordt gevraagd rekening te houden met de hoge parkeerdruk en verkeersbewegingen in de straat. Een functie die veel verkeer aantrekt is niet wenselijk. Verkoper verwacht derhalve zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein conform de vastgestelde Nota Autoparkeren. De Nota Autoparkeren is opgenomen als **bijlage 11**.

4.6 Cultuurhistorische waarde object

Zoals weergegeven in paragraaf 3.5 is het object aangemerkt als gemeentelijk monument. Inschrijver dient rekening te houden met de uitgangspunten en aanbevelingen van het bouwhistorisch onderzoek.

4.7 Verkoopprijs

Verkoper hanteert voor het object Vondelstraat 2-14 geen (minimale) verkoopprijs. Wel dient inschrijver in de selectiefase een minimale prijs te vermelden. In de gunningsfase moet ook de bieding, uit de selectiefase, verder uitgewerkt worden tot een definitief bod. Het definitieve bod mag niet lager mag zijn dan het bod in de selectiefase van de inschrijver.

4.8 Beoordelingsteam

De initiatieven worden beoordeeld door onder andere de volgende functies binnen gemeente Hengelo, te weten:

- Vertegenwoordiger maatschappelijke ontwikkelingen;
- Adviseur monumentenzorg, archeologie, welstand;
- Lid erfgoedcommissie;
- Vertegenwoordiger vergunningen;
- Stedenbouwkundige;
- Woningbouwregisseur;
- Portefeuillemanager Vastgoed;
- Marktdeskundige;
- Stadsdeelregisseur.

5 Verkoopprocedure

5.1 Algemeen

De verkoopprocedure bestaat uit een selectiefase en een gunningsfase, de selectiefase is openbaar en hierin worden de vijf beste plannen geselecteerd op basis van de selectiecriteria die zijn opgenomen in paragraaf 5.2. Wanneer er minder dan tien inschrijvers zijn in de selectiefase worden de drie beste plannen geselecteerd. Aan de inschrijvers met de beste plannen wordt gevraagd hun plannen verder uit te werken zodat deze getoetst kunnen worden op basis van de gunningscriteria uit paragraaf 5.3.

5.2 Selectiecriteria

Selectie zal plaatsvinden door beoordeling van de visie op het object en beoordeling van de ondergrens van de bieding. De beoordeling vindt plaats door het beoordelingsteam en resulteert in vijf of drie inschrijvingen die doorgaan naar de gunningsfase, vijf bij tien of meer inschrijvingen en drie bij minder dan tien inschrijvingen in de selectiefase.

De beoordeling vindt afzonderlijk en op basis van onderlinge vergelijking plaats. Het beoordelingsteam komt gezamenlijk tot de beste inschrijvers vanuit de selectiefase.

In de beoordeling worden de ingediende visies getoetst op:

- Concept voor het gebouw;
- Minimale ondergrens van de bieding;
- Referenties van vergelijkbare projecten van inschrijver.

De visie inclusief de minimale ondergrens van de bieding mag maximaal vijf A4-kantjes, enkelzijdig bedrukt in lettergrootte Calibri 11 bedragen. Referenties mogen als bijlage bij deze visie worden toegevoegd, bijlagen anders dan referenties zullen niet meegenomen worden in de beoordeling. Eventuele tekeningen en schetsen van het object dienen opgenomen te zijn in de 5 A4-kantjes.

5.3 Gunningscriteria

Beoordeling zal plaatsvinden op basis van EMVI. Het gunningscriterium EMVI (Economisch meest voordelige inschrijving) bestaat uit twee onderdelen, te weten de kwaliteit en de prijs. Het onderdeel kwaliteit telt voor 60% (60 punten) mee en het onderdeel prijs voor 40% (40 punten). De subgunningscriteria van beide onderdelen en de wijze van beoordelen staan omschreven in deze paragraaf.

Subgunningscriteria kwaliteit

De subgunningscriteria die betrekking hebben op het onderdeel kwaliteit staan in onderstaande scoretabel weergegeven met daarachter de maximaal te behalen puntenscores per subgunningscriterium.

Subgunningscriteria kwaliteit	Max. punten
K.1 Plan voor object	25
K.2 Relatie tussen plan en buurt	15
K.3 Cultuurhistorische waarde object	15
K.4 Presentatie	5
Totaal maximale puntenscore kwaliteit	**60**

De kwalitatieve subgunningscriteria en de beoordeling staan nader omschreven in de volgende paragrafen.

K.1 Plan voor object
Inschrijver wordt gevraagd een plan op te stellen voor de invulling van het object op basis van de voorwaarden uit hoofdstuk 4 en binnen de kaders van hoofdstuk 3. Bij de beoordeling van het plan voor het object wordt getoetst op:
- De functie van het object (bekende of onbekende eindgebruiker);
- Aanvullende waarde voor Hengelo;
- Onderscheidenheid van het plan;
- Duurzaamheid in het breedste zin van het woord;
- Openbare karakter.

K.2 Relatie tussen plan en de buurt
Inschrijver wordt gevraagd een samenhangend plan te realiseren voor de omgeving, waarbij gekeken wordt naar de ruimtelijke uitgangspunten. Het plan dient dus in de wijk te passen. Daarnaast wordt inschrijver gevraagd rekening te houden met de hoge parkeerdruk en verkeersbewegingen in de straat. Bij beoordeling van de relatie van het plan en de buurt wordt getoetst op:
- Samenhang en leefbaarheid met de buurt;
- Stedenbouwkundige kwaliteit;
- (Aanwezigheid) Verkeerskundig plan.

K.3 Cultuurhistorische waarde
Inschrijver wordt gevraagd in het op te stellen plan rekening te houden met de cultuurhistorische waarde van het object, welke zijn beschreven in hoofdstuk 3. Eventuele aanpassingen aan het gebouw dienen zich te onderscheiden van de bestaande elementen. Bij de beoordeling van de cultuurhistorische waarde wordt getoetst op:
- Behoud van cultuurhistorische waarde van het object;
- Inpassing van cultuurhistorische elementen.

K.4 Presentatie
Er dient een presentatie gegeven te worden waarin naar voren komt hoe de inschrijver van plan is deze specifieke opdracht uit te voeren. In de presentatie dienen minimaal de navolgende onderdelen te worden opgenomen:
- Plan voor het object;
- Relatie tussen plan en de buurt;
- Cultuurhistorische waarde.

De presentatie mag maximaal een half uur duren met aansluitend de mogelijkheid voor een kwartier vragen stellen.

Beoordeling kwaliteit
De kwalitatieve gunningscriteria K.1 t/m K.4 worden door het beoordelingsteam beoordeeld middels een rapportcijfer variërend van 2 - 4 - 6 - 8 - 10:

Cijfer	Omschrijving	Toelichting
2	Ontbreekt	De informatie ontbreekt of is inhoudelijk niet relevant en voldoet geheel niet aan het criterium.
4	Niet overeenstemmend	Inhoudelijk niet (geheel) relevant en voldoet niet aan het criterium. De toelichting geeft onvolledige informatie.
6	Redelijk/voldoende	Enkele belangrijke elementen ontbreken/schieten te kort. De wijze van invulling is niet overtuigend en/of laat openingen over.
8	Overeenstemmend	Dekt het criterium af en voldoet aan de verwachtingen.

10	Onderscheidend	Voegt beduidend extra waarde toe aan het oorspronkelijke criterium. Er is sprake van positief onderscheidend vermogen ten opzichte van de overige inschrijvingen.

Het beoordelingsteam komt tot één gewogen cijfer voor elk van de gehanteerde gunningscriteria. De beoordeling vindt afzonderlijk, maar ook op basis van onderling vergelijking, plaats. De som van alle gunningscriteria bepaalt de winnaar.

De individuele score van de beoordelaars wordt getotaliseerd en daarna gemiddeld door het aantal beoordelaars. Vervolgens vermenigvuldigd met wegingpercentage (%) van het gunningcriterium kwaliteit. Als op een kwaliteitsonderdeel een inschrijver minder dan 6 punten scoort wordt de inschrijving niet verder beoordeeld. Inschrijver dient dus op alle kwaliteitsonderdelen een minimale score van 6,0 te halen.

Subgunningscriteria prijs

De subgunningscriteria die betrekking hebben op het onderdeel prijs staan in onderstaande scoretabel weergegeven met daarachter de maximaal te behalen puntenscores per subgunningscriterium.

Subgunningscriteria prijs	Max. punten
Verkoopprijs	40
Totaal maximale puntenscore prijs	**40**

Beoordeling prijs

Voor het onderdeel 'prijs' geldt dat de inschrijver met de hoogste prijs de maximale score krijgt. De andere inschrijvers worden aan de inschrijver met de hoogste prijs gerelateerd met behulp van onderstaande formule:

$$\frac{\text{te beoordelen prijs}}{\text{hoogste prijs}} \text{ X maximaal aantal punten} = \textit{gewogen score}$$

Als de op één na hoogste prijsaanbieding meer dan 20% afwijkt van de hoogste prijsaanbieding krijgt de inschrijver met de op één na hoogste prijsaanbieding 80% van de maximale puntenscore (=32 punten). Hierdoor wordt een extreem hoge prijsaanbieding niet als zodanig beoordeeld. In deze situatie is de puntentoekenning van de overige inschrijvers (de op twee na hoogste inschrijver etc.) volgens de navolgende formule:

$$\frac{\text{te beoordelen prijs}}{\text{één na hoogste prijs}} \text{ X 32 punten} = \textit{gewogen score}$$

5.4 Biedings- en verkoopvoorwaarden

Op de bieding zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

1. De biedingen zijn exclusief overdrachtsbelasting.
2. Onder de bieding moet de inschrijver zijn handtekening zetten.
3. Indien de inschrijver bestaat uit een combinatie van (rechts)personen gelden deze biedingsvoorwaarden voor ieder lid van de combinatie afzonderlijk. In geval van een combinatie van (rechts)personen dienen de leden van de combinatie een natuurlijk persoon aan te wijzen om namens hen de handelingen te verrichten gedurende deze verkoopprocedure.
4. Het is niet toegestaan de hoedanigheid en/of samenstelling van de (rechts)personen van de combinatie gedurende de gehele verkoopprocedure te veranderen. Verder dient in geval van een combinatie een in de Nederlandse taal gestelde volmacht overeenkomstig **bijlage 12** te worden bijgevoegd.
5. Bij de bieding moet worden gevoegd:

a. een leesbare kopie van de relevante bladzijden (de bladzijden met de pasfoto en de handtekening) uit een geldig legitimatiebewijs (paspoort, Europese identiteitskaart, Nederlands rijbewijs) van de inschrijver (in geval van een natuurlijk persoon) c.q. ondertekenaar(s) namens de inschrijver (in geval van een rechtspersoon);
b. een verklaring van een bank of instelling (welke onder toezicht staat krachtens de Wet Toezicht Kredietwezen of de Wet op de Schadeverzekeringsbedrijf of een vergelijkbare buitenlandse instelling);
c. in het geval de inschrijver een rechtspersoon is: een recent (niet ouder dan een maand) uittreksel uit het handelsregister, waarin de inschrijver is ingeschreven;
d. indien de inschrijver bestaat uit een combinatie van (rechts)personen: een in de Nederlandse taal gestelde volmacht overeenkomstig **bijlage 12**.

6. Biedingen die niet voldoen aan de hiervoor onder punt 1, 2, 3, 4, en 5 vermelde voorwaarden, zijn ongeldig. Indien het in letters en cijfers vermelde bedrag niet met elkaar overeenstemmen, geldt het bedrag in letters. Ongeldige biedingen worden geretourneerd aan de inschrijver.

5.5 Wijze van inschrijven

Biedingsformulier

Een bieding kan uitsluitend worden gedaan door het voorgeschreven biedingsformulier (**bijlage 13**) volledig in te vullen en te ondertekenen.

Verklaring financiële gegoedheid

De bieding voor deze verkoop, dient te zijn vergezeld van een verklaring van een bank of instelling (welke onder toezicht staat krachtens de Wet Toezicht Kredietwezen of de Wet op de Schadeverzekeringsbedrijf of een vergelijkbare buitenlandse instelling), waaruit blijkt dat de bieder zijn bieding kan nakomen. Het is ter uitsluitende beoordeling van de gemeente Hengelo om -indien een dergelijke verklaring ontbreekt- de bieding ongeldig te verklaren en/of al die informatie te vragen die nodig is om te kunnen nagaan of aan de financiële verplichtingen ingevolge de gunning kan worden voldaan. De bieders geven door het uitbrengen van een bieding volmacht aan de gemeente Hengelo waar nodig, die informatie in te winnen.

Inwinnen nadere informatie ter verduidelijking

Gemeente Hengelo houdt zich het recht voor om bij belangstellenden nadere informatie in te winnen, teneinde verduidelijking te krijgen van een ontvangen bieding dan wel te bezien of op basis van een ontvangen bieding tot een transactie kan worden gekomen, hetgeen van de zijde van de gemeente Hengelo geheel vrijblijvend is.

5.6 Integriteits- en solvabiliteitsonderzoek

De verkoper houdt zich het recht voor de gunning afhankelijk te stellen van de uitkomst van een door de gemeente Hengelo desgewenst uit te voeren integriteits- en/of solvabiliteitsonderzoek, gelijk aan of vergelijkbaar met de procedures en criteria, zoals opgenomen in de Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). De gemeente Hengelo is gerechtigd een door haar aan te wijzen externe partij te verzoeken om dienaangaande een advies uit te brengen.

5.7 Toetsing zorgkader

De verkoper houdt zich het recht voor om bij zorg of zorggerelateerde plannen de gunning afhankelijk te stellen van de uitkomst van een door de gemeente Hengelo desgewenst in te stellen toetsing op basis van een afwegingskader zorginitiatieven.

5.8 Gunning

De gunning vindt plaats op basis van de beoordeling van de ingediende plannen in de gunningsfase, de beoordeling vindt plaats zoals omschreven in de gunningscriteria in dit document. De indiener met het plan met de beste combinatie tussen plan en prijs is verplicht het object af te nemen.

5.9 Tekenen koopovereenkomst

De koper dient binnen zes weken na dagtekening van de brief waarin mededeling is gedaan van de gunning, de koopovereenkomst te ondertekenen. Een model-koopovereenkomst is bijgevoegd als **bijlage 14**.

5.10 Levering en betaling onroerende zaak

De levering en de betaling van de koopsom zullen plaatsvinden binnen de termijn genoemd in de koopovereenkomst, zijnde uiterlijk 30 dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst.

De eventueel voor de transitie benodigde omgevingsvergunning dient uiterlijk 6 maanden na ondertekening van koopovereenkomst aangevraagd te worden.

5.11 Bankgarantie of waarborgsom

De koper is gehouden een waarborgsom te betalen ten bedrage van tien procent (10%) van de koopsom, zulks met inachtneming van hetgeen hieromtrent is bepaald in de model-koopovereenkomst. In plaats van het storten van de hiervoor bedoelde waarborgsom kan de koper desgewenst uiterlijk op de hiervoor vermelde datum een bankgarantie ter hoogte van een bedrag gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs deponeren, afgegeven door een bank als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, zulks met inachtneming van hetgeen hieromtrent is bepaald in de model-koopovereenkomst.

5.12 Aansprakelijkheid verkoper

Mededelingen of inhoud buiten selectiedocument

De gemeente Hengelo aanvaardt geen aansprakelijkheid voor mededelingen of inlichtingen die niet in dit selectiedocument met bijbehorende bijlagen of in de hierbij behorende model-koopovereenkomst zijn opgenomen.

Onderhoudstoestand

Tenzij een overeenkomst tot stand komt tussen een bieder en de gemeente Hengelo met betrekking tot het object, welke uitdrukkelijk andersluidende verklaringen en/of garanties van de gemeente Hengelo bevat, staat de gemeente Hengelo niet in voor de kwaliteit en de onderhoudstoestand van het object en/of de zich daarin bevindende technische installaties. De informatie in dit selectiedocument mag en kan niet worden opgevat als enige vorm van garantie ten opzichte van de toestand, de waarde en/of de kwaliteit van het object en bedoelde installaties. Desgewenst wordt de geïnteresseerde tijdens de bezichtigingen of eventueel op afspraak in de gelegenheid gesteld onderzoek uit te voeren om de bovengenoemde kwaliteit en onderhoudstoestand vast te stellen.

Staat van overdracht

Het object zal aan de koper ontruimd en ongevorderd worden overgedragen en door de koper worden aanvaard in de staat waarin het zich op het moment van de levering bevindt. Eventuele wijzigingen in de staat van het object, ontstaan gedurende de periode tussen de datum, waarop de koper zijn bieding in de verkoopprocedure heeft gedaan en de datum van levering, komen voor rekening en risico van de koper, tenzij de koper aantoont dat deze wijzigingen het gevolg zijn van het handelen of nalaten van de zijde van de gemeente Hengelo en koper ten gevolge van dit handelen of nalaten schade lijdt.

5.13 Gebondenheid en aansprakelijkheid inschrijver

Met het doen van zijn bieding onderwerpt de inschrijver zich aan alle bepalingen van dit document. De inschrijver is vanaf het moment waarop hij zijn biedingsformulier toestuurt, tot en met het moment van gunning onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan zijn bieding(en) gebonden.

Nadat en voor zover gunning heeft plaatsgehad, eindigt deze gebondenheid eerst voor degene aan wie niet is gegund, nadat een daartoe strekkende schriftelijke mededeling van de gemeente Hengelo door de desbetreffende belangstellende is ontvangen.

(Rechts)personen die gezamenlijk een bieding hebben gedaan, zijn ieder hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk.

5.14 Niet-nakomen verplichtingen inschrijver

Bij niet-nakoming van de in 5.9 en 5.10 bedoelde verplichtingen zal zonder dat ingebrekestelling is vereist:

- de gemeente Hengelo bevoegd zijn de gesloten koopovereenkomst te ontbinden.
- de koper een boete verschuldigd is, gelijk aan tien procent van de koopsom, onverminderd de bevoegdheid van de gemeente Hengelo om vergoeding te vorderen voor de geleden of te lijden schade, voor zover deze schade het bedrag van de boete te boven gaat.

Bijlagen

Bijlage 1: Kadastrale informatie
Bijlage 2: Plattegrond- en situatietekening object
Bijlage 3: Bouwkundige rapportage
Bijlage 4: Bouwhistorisch onderzoek
Bijlage 5: Asbestonderzoek
Bijlage 6: Energielabel
Bijlage 7: Resultaten grondwateronderzoek t.b.v. een oliegeur
Bijlage 8: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 9: Quickscan flora en fauna
Bijlage 10: Klic-melding
Bijlage 11: Nota Autoparkeren
Bijlage 12: Volmacht rechtspersonen
Bijlage 13: Biedingsformulier
Bijlage 14: Model-koopovereenkomst