

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Vaststellen verkoopstukken plot 10a Sluiskwartier

Notagegevens

| | |
|--------------------|-------------------------------------------|
| Bestuursorgaan | : B-en-W 19-11-2024 |
| Notanummer | : 2024-895 |
| Datum | : 19-11-2024 |
| Programma | : 06 - Herstructurering en vastgoed |
| Portefeuillehouder | : Wethouder Wijnhoud, |
| Bijlage(n) | : Bijlage 2 Verkoopdocument plot 10a.docx |

Parafering

11-11-2024: Sr. projectmanager11-11-2024: Wethouder

Agendering

* 11-11-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 14-11-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

19-11-2024

B & W d.d.: 19-11-2024

Besluit

1. Het voorselectie- en verkoopdocument voor bouwplot 10a in het Sluiskwartier vast te stellen
2. De minimale verkoopprijs van bouwplot 10a vast te stellen op het bedrag van € 435.000,- exclusief BTW en € 526.350,- inclusief BTW

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de verkoopprocedure voor plot 10a is kenbaar gemaakt via Tendersnet en LinkedIn en met uitzondering van bijlage 3, de residuele grondwaardeberekening op basis van artikel 5.1 lid 2 onder b Woo

Inleiding

De herontwikkeling van het Sluiskwartier is in volle gang. Recentelijk heeft het college de voorlopige gunning uitgedaan aan Lithos Projecten B.V. voor de herontwikkeling van plot 3 t/m 7. Met Lithos wordt toegewerkt naar een definitieve koop-ontwikkelovereenkomst. In november 2024 wordt plot 2 opgeleverd door Rentree (18 sociale huurappartementen). Met DAVO worden constructieve, voorbereidende gesprekken gevoerd over de mogelijke verkoop van plot 10b. Plot 8 is verkocht en de kopers van plot 9 werken aan de uitwerking van hun woningontwerpen.

Parallel hieraan is gewerkt aan de verkoopstukken voor plot 10a. Dit is gedaan in lijn met het in januari 2022 vastgestelde Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan en de in maart 2022 vastgestelde verkoopstrategie. Samen met plot 10b vormt deze plot het voormalige Ten Zijthoff complex. Plot 10a heeft een dubbele bestemming; horeca 2b (zoals een hotel) en maatschappelijk. Aan de achterzijde is een nieuwbouwtoevoeging mogelijk tegen het bestaande pand. Voor het bestaande pand geldt een renovatieverplichting.

De verkoopstukken voor plot 10a zijn gereed en worden ter vaststelling aan het college aangeboden.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Beoogd resultaat van de herontwikkeling van het Sluiskwartier is de transformatie tot een aantrekkelijk en gemengd woon- en werkklimaat. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad, wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd en wordt een bijdrage geleverd aan de economische ontwikkeling van de stad.

Beoogd resultaat van het vaststellen van de verkoopstukken van bouwplot 10a is dat er vooraf eenduidige kaders voor de verkoop van deze plot worden vastgesteld.

Kader

- * Collegebesluit voorlopige gunning plot 3 t/m 7 Sluiskwartier d.d. 10 september 2024 inclusief raadsmededeling
- * Collegebesluit aanvulling verkoopstukken plot 3 t/m 7 Sluiskwartier d.d. 4 juni 2024 inclusief raadsmededeling
- * Collegebesluit verkoop Pothoofd 189 (plot 8) Sluiskwartier d.d. 5 maart 2024
- * Collegebesluit vaststellen verkoopstukken plot 3 t/m 7 Sluiskwartier d.d. 28 november 2023 inclusief raadsmededeling
- * Collegebesluit vaststellen kavelprijzen plot 9 Sluiskwartier d.d. 17 oktober 2023
- * Collegebesluit aangaan koopovereenkomst met Rentrete voor plot 2 Sluiskwartier d.d. 27 juni 2023
- * Collegebesluit aanscherping verkoopstrategie plot 4 t/m 7 en loslaten gefaseerde uitvoering co-housing d.d. 27 juni 2023
- * Kennisname college instellen ruimtelijk kwaliteitsteam Sluiskwartier d.d. 27 juni 2023
- * Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Sluiskwartier d.d. 13 juli 2022
- * Collegebesluit vaststelling verkoopstrategie en kavelpaspoorten d.d. 22 maart 2022
- * Raadsbesluit vaststelling Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan Sluiskwartier d.d. 25 januari 2022
- * Raadsbesluit vaststelling Ontwikkelplan Sluiskwartier d.d. 7 oktober 2020
- * Raadsbesluit vaststellen scenario behoud & nieuwbouw voor het Sluiskwartier d.d. 30 mei 2017

Betrokken partijen en participatie

Niet van toepassing, het gaat hierbij om planrealisatie in het kader van de privaatrechtelijke rol van de gemeente

Toelichting op participatiebeleid

Niet van toepassing

Argumenten voor en tegen

1. Vaststellen voorselectie- en verkoopdocument bouwplot 10a

De verkoopprocedure bestaat uit een voorselectiefase en een verkoopfase. In de voorselectiefase kunnen alle geïnteresseerde marktpartijen zich laagdrempelig aanmelden. Zij worden eerst beoordeeld op minimale geschiktheidseisen

(aanmeldingsformulier en integriteit). Vervolgens worden zij inhoudelijk beoordeeld op het 'voorstel voor de locatie'. Dit bestaat uit de criteria 'programma en concept', 'motivatie en team', 'exploitatie en haalbaarheid', 'marktanalyse' en 'visie op architectuur, beeldkwaliteit en duurzaamheid'. De 3 gegadigden die hierop het beste scoren, worden uitgenodigd om deel te nemen aan de verkoopfase. Als er gegadigden zijn die een gelijke score hebben, dan kan een aanvullende loting bepalen wie er doorgaat naar de verkoopfase.

In de verkoopfase wordt er in dialoog met de overgebleven marktpartijen toegewerkt naar aanbiedingen. Er wordt een minimale verkoopprijs gehanteerd (zie toelichting beslispunt 2). Marktpartijen dienen zich te onderscheiden door middel van de kwalitatieve criteria 'concept', 'ontwerp' en 'plan van aanpak' en dienen een financieel bod te doen. Een gemeentelijk beoordelingsteam beoordeelt en waardeert de aanbiedingen door punten toe te kennen. De uitkomst hiervan wordt voorgelegd aan het college. Op basis hiervan kan het college een voorlopig gunningsbesluit nemen en wordt toegewerkt naar een koop-ontwikkelovereenkomst met de partij die de beste aanbieding heeft gedaan.

Er wordt bij de verkoop gestuurd op een passende invulling binnen de geldende kaders, zoals het Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan en het Omgevingsplan. Een invulling die beleidsmatig met name passend is betreft een hotelfunctie die een aanvulling betreft op de bestaande hotelconcepten in de stad. Hiermee wordt bij de beoordeling van de aanbiedingen rekening gehouden. Een invulling als restaurant (of vergelijkbare concepten) is ook mogelijk, maar is minder gewenst vanwege de concurrentie met de binnenstad en de hogere parkeerdruk die deze functie met zich meebrengt.

In het verlengde van de door de raad vastgestelde 'Visie Deventer Circulair' is in het verkoopdocument de wens opgenomen dat bij de ontwikkeling minimaal 30% hergebruikte, herbruikbare of biobased bouwmaterialen worden toegepast. Marktpartijen dienen hiervoor een voorstel te doen dat wordt betrokken bij de beoordeling.

Het voorselectie- en verkoopdocument zijn als bijlagen 1 en 2 toegevoegd.

2. Vaststellen minimale verkoopprijs op € 435.000,- exclusief BTW
Voor plot 10a is in augustus 2023 een taxatierapport opgesteld om tot een passende verkoopprijs te komen. De taxatie sloot op € 425.000,- exclusief BTW. Na overleg met de opsteller is de taxatie daarna beperkt bijgesteld tot € 435.000,- exclusief BTW. Dit bedrag bestaat uit de waarde van het bestaande pand (€ 275.000,-) en de grondwaarde van de optionele nieuwbouwtoevoeging (€ 160.000,-). In de taxatie is rekening gehouden met de slechte staat van het bestaande pand. Omdat het om een bijzonder object gaat en de daadwerkelijke waarde zal afhangen van de functie die wordt ondergebracht wordt de getaxeerde waarde als minimale verkoopprijs gehanteerd. Marktpartijen worden daarbij uitgedaagd om een financieel bod te doen, passend bij hun voorstel. Het minimale bod is € 435.000,- exclusief BTW. Het gewicht dat aan het bod wordt toegekend wordt begrensd op maximaal 20 van de 100 punten. Gegadigden kunnen tot maximaal 20% van de minimale verkoopprijs overbieden en kunnen daarmee maximaal 20 punten verdienen. Op deze manier wordt de verkoopopbrengst geoptimaliseerd maar blijven de kwalitatieve aspecten van de aanbiedingen dominant.

Er is een actualisatie van het taxatierapport van augustus 2023 uitgevraagd. Deze wordt medio november 2024 verwacht. Dat is vóór de start van de verkoopprocedure. Als deze actualisatie leidt tot een ander taxatiebedrag dat niet significant afwijkt van de oorspronkelijke taxatie, dan wordt dit bedrag als minimale verkoopprijs gehanteerd.

Het risico bestaat dat er weinig of geen marktpartijen zijn te vinden die de minimale verkoopprijs kunnen opbrengen en tegelijkertijd aan de minimale

kwalitatieve voorwaarden kunnen voldoen zoals vastgelegd in het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan en de verkoopstukken. Tijdens de verkoopprocedure wordt via dialooggesprekken gemonitord of de combinatie van de minimale prijs en de voorwaarden voor marktpartijen haalbaar is. Mocht dat niet het geval zijn, dan zullen er concessies overwogen worden aan de kwalitatieve voorwaarden en/of de minimale verkoopprijs. Als dit zich voordoet, wordt dit aan het college ter besluitvorming voorgelegd.

Het taxatierapport is ter informatie toegevoegd als bijlage 3 (niet openbaar ivm Woo artikel 5.1 lid 2 onder b).

Financiële consequenties en dekking

Voor het Sluiskwartier is een gemeentelijke grondexploitatie actief.

Op basis van de feitelijke ontwikkeling van de kosten en opbrengsten en herijking van de prognose van de nog te realiseren kosten en opbrengsten is het verwachte planresultaat herzien. Dit planresultaat is in de zomeractualisatie van 2024 aan de raad gerapporteerd. In deze actualisatie is de opbrengst van plot 10a ingeschat op € 460.000,- exclusief BTW. Dit is iets hoger dan de minimale verkoopprijs van € 435.000,-. Door het toelaten van biedingen tot 20% boven de ondergrens is er ook een hogere opbrengst mogelijk, tot maximaal € 522.000,-. Afhankelijk van de biedingen zal het effect op de grondexploitatie dus beperkt negatief of licht positief kunnen uitvallen. Dit wordt na afloop van de verkoopprocedure verwerkt in de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie.

Openbaarmaking en communicatie

De verkoop van de plots zal kenbaar gemaakt worden via de kanalen van AKRO-consult (Tenderpagina en LinkedIn). Zij ondersteunen de gemeente hierbij. Ook zal er een bericht geplaatst worden op de gemeentelijke website www.deventerverkoopt.nl en zal er gepubliceerd worden op Tendered. In aanvulling daarop worden de gebruikelijke sociale media ingezet. Gelet op het bijzondere karakter van deze verkoop wordt ook een advertentie geplaatst gericht op horecaondernemers, platforms voor beleggers en lokale ondernemers.

Het afgelopen jaar heeft een aantal marktpartijen bij de gemeente hun interesse in de ontwikkeling van plot 10a kenbaar gemaakt. Deze partijen worden apart geïnformeerd op het moment dat de verkoopprocedure start.

Aanpak en uitvoering

Op het moment dat het college de verkoopstukken en de minimale verkoopprijs vaststelt dan start de verkoopprocedure. Dit wordt eind november 2024 verwacht. De afronding van de verkoopprocedure wordt verwacht in juli 2025. Het resultaat wordt dan aan het college voorgelegd.



VOORSELECTIEDOCUMENT

Verkoopprocedure Sluiskwartier plot 10a
Horeca (2b) en maatschappelijke functies

5 november 2024

Sluiskwartier, Deventer



Inhoudsopgave

| | | |
|----------|-----------------------------------------------|-----------|
| 1 | Inleiding | 6 |
| 1.1 | Ambities en opgave | 6 |
| 1.2 | Procedure | 6 |
| 1.2.1 | Koop-ontwikkelovereenkomst..... | 7 |
| 1.3 | Communicatie en planning | 7 |
| 1.4 | Leeswijzer | 8 |
| 1.5 | Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure | 8 |
| 2 | Locatie en verkoop..... | 9 |
| 2.1 | Sluiskwartier..... | 9 |
| 2.1.1 | Aanleiding | 9 |
| 2.1.2 | Ontwikkeling en huidig gebruik | 9 |
| 2.1.3 | Doelstellingen en ambities..... | 10 |
| 2.1.4 | Stedenbouwkundig plan | 11 |
| 2.2 | Ontwikkelopgave..... | 12 |
| 2.3 | Verkoop..... | 13 |
| 2.3.1 | Demarcatie te verkopen Locatie..... | 13 |
| 2.3.2 | Levering grond en vastgoed | 14 |
| 2.4 | Overeenkomst..... | 14 |
| 3 | Uitgangspunten..... | 15 |
| 3.1 | Eigendomssituatie en gebruiksrechten..... | 15 |
| 3.2 | Planologie | 15 |
| 3.3 | Beleid | 16 |
| 3.3.1 | Parkeren | 16 |
| 3.3.2 | Checklist Natuurinclusief Bouwen | 16 |
| 3.3.3 | Economisch beleid..... | 17 |
| 3.4 | Kaderstelling | 17 |
| 3.5 | Locatie/Pand- en omgevingsfactoren | 17 |
| 3.5.1 | Bouwkundige staat | 18 |
| 3.5.2 | Asbest..... | 18 |
| 3.5.3 | Bodem | 18 |
| 3.5.4 | Kabels en leidingen | 18 |
| 4 | Aanmelding en selectiecriteria..... | 19 |
| 4.1 | Aanmeldingsvereisten..... | 19 |
| 4.1.1 | Vormvereisten gehele aanmelding..... | 19 |
| 4.1.2 | Stukken aanmelding | 19 |

| | | |
|----------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 4.2 | Selectiecriteria en totaalscore..... | 19 |
| 4.3 | Deel 1 – Aanmelding..... | 21 |
| 4.4 | Deel 2 – Voorstel voor de locatie..... | 22 |
| 4.4.1 | Vormvereisten..... | 22 |
| 4.4.2 | Eisen..... | 22 |
| 4.4.3 | Wensen..... | 22 |
| 4.4.4 | Puntenwaardering..... | 23 |
| 5 | Procedure en beoordelingsproces..... | 24 |
| 5.1 | Verkoopprocedure..... | 24 |
| 5.1.1 | Fase 1 – Voorselectiefase..... | 24 |
| 5.1.2 | Fase 2 – Verkoopfase..... | 24 |
| 5.2 | Vragen..... | 24 |
| 5.3 | Locatiebezoek..... | 24 |
| 5.4 | Beoordelings- en besluitvormingsproces..... | 25 |
| 5.4.1 | Beoordelingscommissie..... | 25 |
| 5.4.2 | Beoordelingsproces..... | 25 |
| 5.4.3 | Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn..... | 26 |
| 6 | Procedurele voorwaarden..... | 27 |
| 6.1 | Deelnamevergoeding..... | 27 |
| 6.2 | Deelnamevoorwaarden Selectiefase..... | 27 |
| 6.3 | Wet Bibob..... | 28 |
| 6.4 | Vervallen aanmelding na selectie..... | 28 |
| 6.5 | Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden..... | 28 |
| 6.6 | Samenwerkingsverbanden en beroep op derden..... | 29 |
| 6.7 | Tenderplatform Akro Consult..... | 29 |

Bijlagen

| | |
|------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Bijlage 1 | Checklist Aanmelding |
| Bijlage 2 | Aanmeldingsformulier |
| Bijlage 3 | Verklaring beroep op derde(n) |
| Bijlage 4 | Ontwikkelpplan Sluiskwartier Deventer d.d. 27 mei 2020 |
| Bijlage 5 | Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Sluiskwartier d.d. 14 april 2022 |
| Bijlage 6 | Kavelpaspoort plot 10 d.d. 24 oktober 2023 |
| Bijlage 7 | Inrichtingsplan openbare ruimte |
| Bijlage 8 | a: Verkooptekening b: Tekening mandelig terrein c: DWG plot 10 |
| Bijlage 9 | Hotelmarktanalyse gemeente Deventer d.d. januari 2022 |
| Bijlage 10 | Analyse en richtinggevend ontwikkelkader Horeca d.d. 14 oktober 2024 |
| Bijlage 11 | Hemelwaterverordening |
| Bijlage 12 | Checklist Natuurinclusief Bouwen |
| Bijlage 13 | Quicksan bouwkundige staat plot 10 d.d. 13 september 2023 |
| Bijlage 14 | Asbestinventarisatie d.d. 6 november 2018 |
| Bijlage 15 | Aanvullend asbestonderzoek d.d. 4 oktober 2024 |
| Bijlage 16 | Aanvullend bodemonderzoek |

1 Inleiding

Voor u ligt het voorselectiedocument voor de verkoopprocedure van plot 10a van het Sluiskwartier in Deventer. In dit voorselectiedocument wordt de eerste fase van de verkoopprocedure omschreven en vindt u alle informatie voor het doen van een aanmelding.

1.1 Ambities en opgave

De gemeente Deventer (hierna: gemeente) is eigenaar van de ontwikkellocatie Sluiskwartier en opdrachtgever voor de uitvoering van de verkoopprocedure. Het Sluiskwartier is een voormalig industriegebied dat wordt herontwikkeld tot gemengd woon-werkgebied, met ruimte voor nieuwe vormen van wonen en werken en ontspanning. De cultuurhistorisch waardevolle panden worden getransformeerd en er wordt nieuwbouw gerealiseerd, passend binnen de bestaande korrel en historische context. Dit alles om het kenmerkende beeld vanaf de IJssel weer in ere te herstellen en de binnenstad beter te verbinden met de rivier. Plot 10a is het laatst te ontwikkelen plot in het Sluiskwartier.

Met deze verkoopprocedure zoekt de gemeente een marktpartij die voor eigen rekening en risico plot 10a ontwerpt, ontwikkelt en realiseert tot horeca (categorie 2b) met eventueel maatschappelijke voorzieningen.

1.2 Procedure

De procedure bestaat uit twee fasen: een voorselectie- en een verkoopfase.

Voorselectiefase

In de voorselectiefase selecteert de gemeente Deventer op basis van een voorstel voor de locatie (maximaal) drie partijen voor de verkoopfase. Tot uiterlijk 19 maart 2025, 12.00 uur kunnen geïnteresseerde partijen een aanmelding indienen. De (maximaal) drie best beoordeelde partijen dingen – in de volgende fase – mee in de aankoop van de bouwplot. In de voorselectiefase wordt geen deelname vergoeding beschikbaar gesteld. Partijen conformeren zich bij aanmelding aan het minimum grondbod van de verkoopfase.

Verkoopfase

In de verkoopfase wordt partijen gevraagd om zich te verdiepen in de opgave en een plan in te dienen. Het plan bestaat uit een onderbouwing van het concept, een ontwerp, een plan van aanpak en een grondbod. In de verkoopfase werkt de gemeente met een minimum grondbod van € 435.000,- excl. de daarover verschuldigde belastingen en kosten koper, peildatum 1 januari 2025. De koopprijs wordt vanaf 1 januari 2026 geïndexeerd met een vast percentage van 2% op jaarbasis tot de datum van de feitelijke levering.

In de verkoopfase kunnen punten worden behaald op:

- Het programmatisch concept voor deze locatie (40 punten), waaronder een onderbouwing van het concept, de markt en financiële onderbouwing.

- Het ontwerp (30 punten), waaronder de omgang met renovatie, architectonisch ontwerp, passendheid op de locatie, parkeeroplossing en duurzaamheid.
- Een plan van aanpak (10 punten) voor het moment van verkoop tot en met uitvoering, inclusief een planning en voorstel voor samenwerking met de gemeente Deventer en de eigenaar/exploitant van plot 10b.
- De hoogte van het grondbod, waarbij een hoger grondbod beter wordt beoordeeld (20 punten).

Gedurende de verkoopfase vindt één dialooggesprek plaats waarin de planvorming wordt besproken. Meer specifiek staan we stil bij het concept, de hotelmarkt in Deventer en de haalbaarheid van het concept.

In de verkoopfase wordt een deelnamevergoeding van € 15.000,- (geen BTW) ter beschikking gesteld aan gegadigden die een geldige aanmelding hebben verzorgd, maar niet de winnaar van de verkoopprocedure zijn.

1.2.1 Koop-ontwikkelovereenkomst

Met de winnaar van deze verkoopprocedure wordt een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten. Het concept van deze overeenkomst wordt gedeeld in de verkoopfase.

1.3 Communicatie en planning

Deze verkoopprocedure wordt in opdracht van de gemeente Deventer begeleid door Akro Consult. Communicatie verloopt uitsluitend digitaal via sluiskwartier@akroconsult.nl en via de tenderpagina (<https://tender.akroconsult.nl/tender/sluiskwartier>). Een aankondiging van de Verkoop vindt ook plaats via het platform deventerverkoopt.nl. Aan informatie verstrekt anders dan via deze twee kanalen kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De gemeente behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadelijkheid gehouden te zijn het recht voor om gedurende de verkoopprocedure de tijdsplanning alsmede overige in dit voorselectiedocument genoemde termijnen eenzijdig te wijzigen.

| Voorselectiefase | Datum/Tijdstip |
|---------------------------------------------------|----------------------------|
| Publicatie voorselectiedocument | 25 november 2024 |
| Locatiebezoeking | Week van 13 januari |
| Sluitingstermijn voor indienen vragen | 20 januari 2025, 12.00 uur |
| Publicatie nota van inlichtingen | 31 januari 2025 |
| Sluitingstermijn voor indienen aanmelding | 19 maart 2025, 12.00 uur |
| Bekendmaking selectie maximaal 3 geïnteresseerden | 9 april 2025 |
| Bezwaarperiode (7 dagen) | t/m 16 april 2025 |

| Verkoopfase (voorlopige planning) | Datum/Tijdstip |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Publicatie verkoopdocument | 17 april 2025 |
| Sluitingstermijn voor indienen vragen | 6 mei 2025, 12.00 uur |
| Publicatie nota van inlichtingen I | 20 mei 2025 |

| | |
|-------------------------------------------|-------------------------|
| Dialoggesprek | 26 mei 2025 |
| Publicatie nota van inlichtingen II | 3 juni 2025 |
| Sluitingstermijn voor indienen aanbidding | 23 juni 2025, 12.00 uur |
| Uitnodiging presentaties | 24 juni 2025 |
| Presentaties aanbiddingen | 30 juni 2025 |
| Bekendmaking voornemen tot gunning | 30 juli 2025 |
| Bezwaarperiode (20 dagen) | t/m 19 augustus 2025 |
| Bekendmaking definitieve gunning | 20 augustus 2025 |

1.4 Leeswijzer

Dit voorselectiedocument bestaat uit 6 hoofdstukken en 16 bijlagen.

- Hoofdstuk 2 geeft een omschrijving van het Sluiskwartier en plot 10a, locatie, onderdelen van de verkoop en de ontwikkelopgave.
- Hoofdstuk 3 beschrijft de uitgangspunten van de opgave, planologische uitgangspunten en publiekrechtelijke eisen en wensen.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de aanmeldingsvereisten, selectiecriteria en puntentoekening.
- Hoofdstuk 5 omschrijft de beoordelingsfase en het beoordelingsproces.
- Hoofdstuk 6 gaat in op de procedurele voorwaarden.

1.5 Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure

De verkoop van Sluiskwartier plot 10a door de gemeente Deventer is geen aanbestedingsprocedure in de zin van Europese wet- en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. De algemene beginselen van het aanbestedingsrecht zijn dan ook niet op deze Verkoop van toepassing.

De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om de verkoop op te schorten, te staken en/of niet tot gunning over te gaan. De gemeente is daarbij op geen enkele wijze gehouden tot enigerlei vergoeding van gemaakte kosten of gederfde inkomsten van geïnteresseerden, anders dan de in paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** omschreven deelnamevergoeding. Noch is de gemeente in dat geval gehouden tot het aangaan van een overeenkomst dan wel het continueren van de onderhandelingen hierover.

2 Locatie en verkoop

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van het Sluiskwartier, de ontwikkelopgave, de verkoop, de levering van de grond en het bestaande vastgoed en de overeenkomst.

2.1 Sluiskwartier

2.1.1 Aanleiding

Het Sluiskwartier was vroeger een levendig industriegebied aan de rand van de binnenstad van Deventer. De identiteit van het Sluiskwartier kreeg vorm toen de stad groeide door toenemende industrialisatie en nieuwe vormen van werkgelegenheid en expansie buiten de stadsmuren plaats ging vinden. De kenmerkende gebouwen aan het Pothoofd werden in de late negentiende eeuw gebouwd en zijn beeldbepalend voor de stad vanaf het IJselfront. Het was tot de crisis in de dertiger jaren van de vorige eeuw een van de rijkste plekken van de stad, zowel in functies, vormen en sferen, maar ook door zijn ligging als schakel tussen de IJssel en de binnenstad.

Door het wegtrekken van de bedrijvigheid en grote infrastructurele veranderingen (waaronder het dempen van de haven en de sluis waar het gebied zijn naam aan ontleend) is het gebied in verval geraakt. Ook al zijn er inmiddels een paar nieuwe gebruikers, er is al jaren niet meer grootschalig geïnvesteerd in de ruimtelijke structuur en oogt daarom verwaarloosd. Het Sluiskwartier wordt daarom vernieuwd zonder de geschiedenis van deze plek uit het oog te verliezen.



Figuur 1: het Sluiskwartier rond 1960.

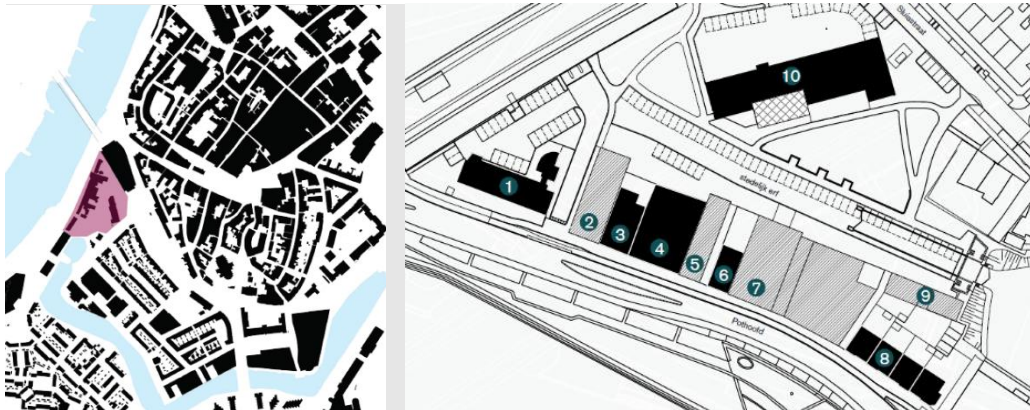
In 2020 heeft de gemeente een ontwikkelplan opgesteld voor de herontwikkeling van het gehele Sluiskwartier (bijlage 4). Dit document vormt de basis en geeft kaders voor de verschillende deelplannen en onderliggende documenten. Het ontwikkelplan is in 2022 uitgewerkt tot een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan (bijlage 5).

2.1.2 Ontwikkeling en huidig gebruik

Het Sluiskwartier ligt aan de rand van de binnenstad van Deventer, aan de IJssel en de buitengracht (figuur 2) De binnenstad is op loopafstand. Het terrein wordt ontsloten via de Sluisstraat.

Op loopafstand ligt de Brinkgarage. Deze garage werd destijds met een tijdelijke vergunning gebouwd, maar is inmiddels planologisch-juridisch permanent gemaakt en gerenoveerd.

Het Sluiskwartier bestaat uit 10 ontwikkelplots (zie figuur 2). Alle plots zijn reeds verkocht, in ontwikkeling of al in aanbouw. Het binnenterrein is op dit moment ingericht als bouwterrein voor de bouwwerkzaamheden. Langs de Sluisstraat heeft het terrein aan de rand een groen aanzicht. Ook vanaf de Raambrug gezien wordt het beeld bepaald door (verwilderde) beplanting.



Figuur 2: ligging Sluiskwartier anno nu (links) en aanduiding ontwikkelplots (rechts).

Plot 10 bestaat uit twee ontwikkellocaties: 10a (sluisstraat 4) en 10b (sluisstraat 6 en 6A). Plot 10a is het laatste plot in het Sluiskwartier dat uitgegeven moet worden. Op plot 10 staat het Ten Zijthoff pand, een voormalig bedrijfspand met cultuurhistorische waarde (geen monument). Het pand bestond oorspronkelijk uit drie bouwdelen en is vanaf 1787 tot stand gekomen, verbouwd en hersteld. De panden vormen, ondanks hun diversiteit in verschijningsvorm, een eenheid. Inmiddels is het pand opgedeeld in twee delen. In het kader van de herontwikkeling worden deze aangemerkt als plot 10a en plot 10b. De panden vormen de entree van het Sluiskwartier vanaf de centrumzijde en zijn het overgangsgebied tussen het Sluiskwartier en de binnenstad.

Plot 10b is het oostelijk bouwdeel en is momenteel in gebruik door DAVO als bierbrouwerij en proeflokaal. De gemeente en DAVO hebben de wederzijdse intentie om tot verkoop van plot 10b aan DAVO te komen. Daarover voeren zij op dit moment gesprekken. Dit deel van het pand valt daarom buiten de uitvraag.

2.1.3 Doelstellingen en ambities

Het Sluiskwartier wordt een nieuw woon- en werkmilieu voor de stad, met ruimte voor initiatieven van nieuwe vormen van samen wonen, werken, co-creatie en eigenaarschap. Om dat te doen worden de cultuurhistorisch waardevolle panden getransformeerd en nieuwbouw gerealiseerd, passend in de bestaande korrel en historische context. Deze mix van bestaande panden en nieuwbouw bepaalt het gezicht van het Sluiskwartier vanaf de IJssel.

De vroegere rijkheid van het Sluiskwartier wordt zowel letterlijk als figuurlijk doorgezet in de herontwikkeling. Letterlijk in de zin van wonen en werken met allure. Figuurlijk omdat het plek en voedingsbodem biedt voor vernieuwing. Het getransformeerde gebied zal van toegevoegde waarde zijn voor de stad omdat hier de diversiteit van woon(-werk)milieus en woningaanbod

vergroot wordt in een unieke omgeving met eigen identiteit. Het Sluiskwartier zal in de toekomst staan voor ‘innovatieve klasse’.

In het gebied wordt ingezet op verschillende woonvormen en een combinatie tussen wonen en werken. In plot 10 is sprake van een programma gericht op horeca en maatschappelijke functies.

De herontwikkeling van het Sluiskwartier moet bijdragen aan de volgende doelstellingen:

- het verbeteren van de leefbaarheid van het gebied;
- het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en daarmee aantrekkelijkheid van het gebied;
- het geven van een economische impuls aan (de voorzieningen in) het stadscentrum.



Figuur 3: impressies.

2.1.4 Stedenbouwkundig plan

Om de ontwikkeling vorm te geven heeft de gemeente een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan opgesteld (bijlage 5). Hierin staat een ruimtelijke analyse en de vertaling ervan in een plan.



Figuur 4: stedenbouwkundig plan.

Het hart van het Sluiskwartier wordt gevormd door het ‘stedelijk erf’, een open middengebied op de plaats van de oude sluis waarin onder andere wordt geparkeerd. Een klein deel van de oude sluis wordt in oude glorie hersteld. De nieuwe en bestaande woningen flankeren deze zone. Via

dit erf hebben bewoners toegang tot hun woning en ontstaat er ruimte voor (informele) activiteiten in de plint. De woningen en bedrijven aan het stedelijk erf vormen samen een bijzonder stedelijk woonmilieu tussen Pothoofd en Raambuurt.

Boven het stedelijk erf aan de rand van het Sluiskwartier komt een parkzone. De parkzone is een groene, parkachtige zone die als groene, openbare tuin dient voor gebruikers en bewoners van het Sluiskwartier. Hiervoor wordt de parkzone groen ingericht met verschillende zitplekken. Daarnaast worden er langzaamverkeerroutes aangelegd in de parkzone met een herkenbare, groene kwaliteit richting de Raambuurt en de binnenstad.

De gemeente draagt zorg voor de vernieuwing van de openbare ruimte, het stedelijk erf en de parkzone. De uitgangspunten voor de inrichting van het stedelijk erf en de parkzone zijn opgenomen in het ontwikkelplan (bijlage 4) en het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan (bijlage 5). De uitgangspunten en randvoorwaarden voor plot 10a zijn uitgewerkt in een kavelpaspoort (bijlage 6). De uitgangspunten en randvoorwaarden voor plot 10a staan in de volgende paragraaf hieronder samengevat.

2.2 Ontwikkelopgave

De ontwikkelopgave voor plot 10a betreft het transformeren van het bestaande vastgoed met aanvullende nieuwbouw tot horeca (categorie 2b, zoals een hotel) met eventueel maatschappelijke voorzieningen.

Voor de transformatie van het pand geldt een transformatiekader. Dit transformatiekader is gericht op onderhoud van het casco en gevelopeningen waarbij de bestaande detaillering van gevels, kozijnen, ramen en deuren leidend is. Het transformatiekader is terug te vinden in bijlage 6. Het bestaande gebouw heeft cultuurhistorische waarde en is beeldbepalend, maar is geen monument. De nieuwbouw mogelijkheid betreft een hoogteaccent met indifferente monumentale waarde.

Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Er kunnen in totaal 11 parkeerplaatsen op het terrein van plot 10a gerealiseerd worden. Het voorterrein voor plot 10a en 10b is gedeeld en wordt gezamenlijk ingericht door de toekomstige eigenaren. Er is sprake van een gezamenlijke inrit die mandelig wordt uitgegeven, gearceerd in bijlage 8b.

De te verkopen grond van plot 10a is ca. 1.022 m² groot. Het bestaande, te behouden vastgoed kent een oppervlakte van ca. 262m² bvo. Het perceel en de bebouwing zijn volledig in eigendom van de gemeente Deventer. Achter het bestaande vastgoed is ca. 189 m² ruimte voor nieuwbouw van 18 tot 21 meter hoog, ofwel 6 bouwlagen.



Figuur 5: vooraanzicht van het Zijthoff gebouw. Het linker gedeelte (10b) dateert uit 1916, het rechter gedeelte (10a) is opnieuw opgetrokken na de oorlog.

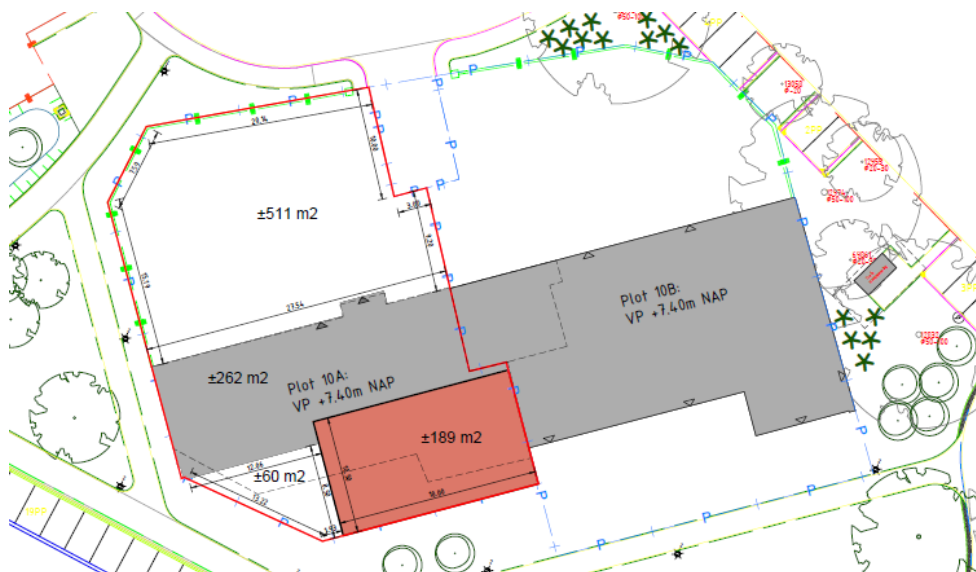
2.3 Verkoop

De gemeente wenst een marktpartij te vinden die plot 10a van haar koopt en deze vervolgens voor eigen rekening en risico (her)ontwikkelt tot hotel met eventueel aanverwante maatschappelijke functies. De uiteindelijke verkoop omvat in elk geval de navolgende elementen:

- Koop en afname van het vastgoed en de bouwrijpe bouwkvavel op basis van het winnende plan.
- Een integraal ontwerp en realisatie van horeca (2b) met eventueel aanverwante maatschappelijke functies.
- Renovatie en verbouwing van het bestaande vastgoed.
- De inrichting van het terrein inclusief de daarbinnen vallende parkeerfaciliteiten in overleg met de toekomstige eigenaar/gebruiker van plot 10b (voor zover van toepassing).

2.3.1 Demarcatie te verkopen Locatie

Plot 10a betreft het perceel kadastraal bekend bij de gemeente Deventer sectie E, nummer 11065 gedeeltelijk, met een oppervlakte van ca. 1.022 m² (zie figuur 6 en bijlage 8a).



Figuur 6: kadastrale kaart (zie bijlage 8a).

2.3.2 Levering grond en vastgoed

Het bestaande pand wordt geleverd in de huidige staat en moet behouden blijven met renovatieplicht conform transformatiekader (bijlage 6).

De gemeente heeft onderzoeken uitgevoerd naar bodemgesteldheid en voert eventuele werkzaamheden in het kader van sanering uit. Eventuele benodigde sanering die daaruit volgt is de verantwoordelijkheid van de gemeente Deventer tot standaard 1 meter onder maaiveld. Alles (het eventueel verleggen van kabels en leidingen, het doen van onderzoeken, sloop, het opheffen van milieubelemmingen, etc.) dat daarna een direct gevolg is van het plan van de winnaar, voor rekening en risico komt van de winnaar.

2.4 Overeenkomst

De gemeente is voornemens om een koop-ontwikkelovereenkomst te sluiten met de winnaar van de verkoopprocedure. De concept koop-ontwikkelovereenkomst wordt in de volgende fase, de verkoopfase, bij het verkoopdocument gevoegd.

De gemeente streeft ernaar de overeenkomst omstreeks één (1) maand na gunning te sluiten met de Winnaar.

3 Uitgangspunten

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de uitgangspunten die van toepassing zijn op plot 10a waaronder de eigendomssituatie, belangrijke planologische uitgangspunten en de uitgevoerde onderzoeken. Tevens zijn de publiekrechtelijke eisen, alsmede wensen beschreven.

3.1 Eigendomssituatie en gebruiksrechten

De grond en opstal zijn in volledig eigendom van de gemeente Deventer.

3.2 Planologie

Omgevingsplan

Het vigerende omgevingsplan is 'Chw Bestemmingsplan Sluiskwartier Deventer', vastgesteld op 12 mei 2022. Met dit omgevingsplan zijn woningbouw en kleine bedrijvigheid (na toepassing wijzigingsbevoegdheid) op deze locatie planologisch mogelijk gemaakt.

Het grootste deel van het plangebied kent in de toekomstige situatie een woonfunctie. Dit betreft wonen met inbegrip van een eventueel beroep aan huis (ondergeschikt aan de woonfunctie). Daarnaast kan er op de ontwikkelplots langs het stedelijk erf ambachtelijke bedrijvigheid plaatsvinden na een binnenplanse wijziging.

Enkelbestemming

De locatie kent een enkelbestemming horeca-2B en maatschappelijk. De nadruk ligt op 'maaltijdverstrekking en verblijf', met andere woorden: restaurant, hotel, pension, bodega, congres- en vergadercentrum. De combinatie met maatschappelijke functies op deze locatie biedt mogelijkheden om een verrassend aanbod op de locatie te creëren. Maatschappelijke functies zijn geen doel op zich, maar bedoeld om op verschillende momenten van de dag reuring te creëren.

Hotelfunctie

De hotelmarkt in Deventer is de afgelopen jaren flink gegroeid. Het aantal overnachtingen ligt inmiddels op 230.000 per jaar en heeft nog groeipotentie. Het aantal bedden benadert inmiddels wel het maximale waar in een stad als Deventer behoefte aan is. Tegelijk is er nog ruimte voor vernieuwende en ontbrekende concepten en formules die een eigen klantenkring aanboren. Het gaat om kwaliteit en onderscheidende concepten.

De gemeente Deventer heeft twee onderzoeken (ZKA, 2022 en Contrast 2024) naar de hotelmarkt laten uitvoeren, die goed inzicht geven in de marktruimte en de vraag en het huidige aanbod. Deze onderzoeken zijn te vinden als bijlage 9 en 10. De keuze voor een bepaald concept moet onderbouwd worden met een nadere marktanalyse waarin aandacht is voor het bestaande aanbod en de (toekomstige) vraag. In de analyse moet ook inzicht worden gegeven in welke ambitiedoelgroepen worden bediend en of het concept een aanvulling is op het huidige aanbod en aansluit bij de (toekomstige) vraag.

Het Sluiskwartier is een zeer geschikte plek voor een hotel vanwege de ligging ten opzichte van de binnenstad en de IJssel. Door de verschillende functies (wonen, werken en horeca) van het

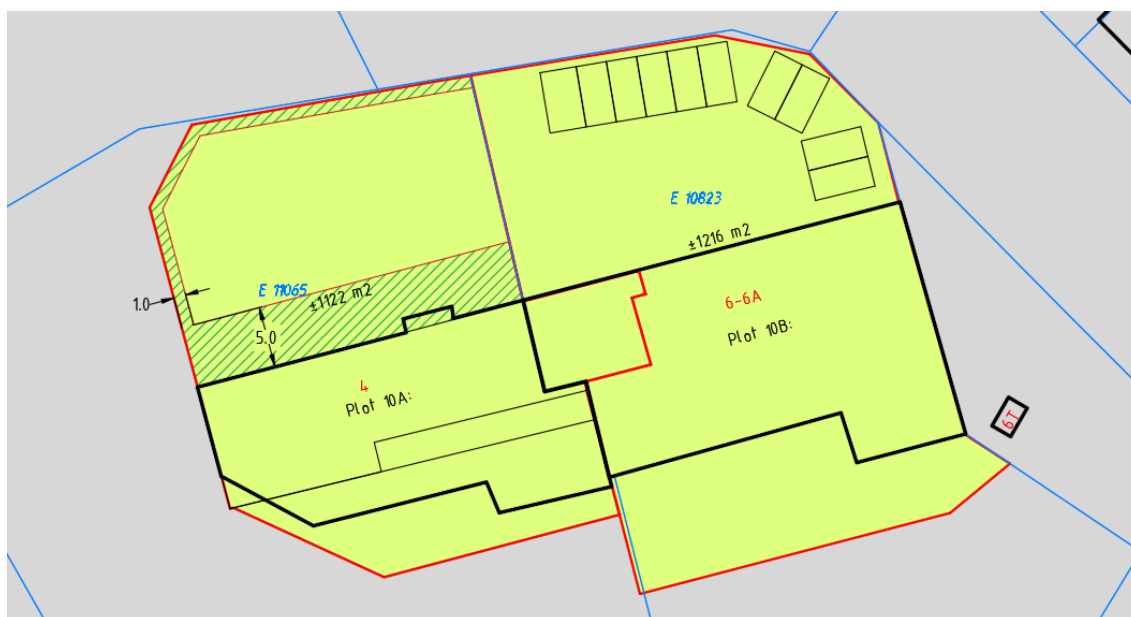
Sluiskwartier wordt het unieke dwaalmilieu van de Deventer binnenstad uitgebreid en de verbinding tussen binnenstad en IJssel versterkt. Een hotelfunctie biedt reuring en dynamiek aan dit gebied. Het verder uitbouwen van het dwaalmilieu langs de aanlooproutes naar de IJssel (Zandpoort/ Sluiskwartier en Hofstraat) komt de band tussen de binnenstad en de IJssel ten goede en biedt stepping stones naar andere interessante gebieden in Deventer zoals het Havenkwartier.

3.3 Beleid

De volgende beleidsstukken zijn van toepassing op plot 10a.

3.3.1 Parkeren

Op de ontwikkeling is het [Parkeerbeleid 2015](#) van toepassing. Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Het parkeervlak moet op minimaal 5 meter van de gevel en 1 meter van de erfgrans worden gesitueerd (zie figuur 7). Op dit moment wordt rekening gehouden met 7 parkeerplaatsen voor 10a. Ruimtelijk gezien zouden er binnen de kaders 11 parkeerplaatsen passen op het voorterrein.



Figuur 7: aanduiding parkeervlak.

Voor het hele Sluiskwartier en plot 10a geldt dat parkeergarage Brink geen onderdeel is van de parkeerbalans. De parkeeroplossing voor plot 10a moet binnen de plangrenzen worden voorzien en mag niet steunen op de beschikbaarheid van parkeergarage Brink.

3.3.2 Checklist Natuurinclusief Bouwen

Op de ontwikkeling is de Checklist Natuurinclusief Bouwen van toepassing. Natuurinclusief bouwen is het bouwen en inrichten van de omgeving van gebouwen zodanig dat de natuurwaarden daar baat bij hebben. Omdat elke ontwikkeling anders is, heeft de gemeente Deventer een Checklist Natuurinclusief Bouwen opgesteld (bijlage 12). De checklist bestaat uit een lijst van

maatregelen die toegepast kunnen worden. In totaal dient het bouwplan minimaal 15 punten te behalen.

3.3.3 Economisch beleid

Voor de ontwikkeling van plot 10a zijn de volgende economische beleidsstukken relevant en van toepassing:

- [Omgevingsvisie 2019](#) waarin ook het laatst vastgestelde horecabeleid is verwerkt
- [Agenda binnenstad 2.0](#)
- [Gebiedsprogramma Centrumschil 2020](#)

De gemeente Deventer werkt samen met bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren aan een mooie, levendige binnenstad waar bezoekers het naar hun zin hebben en het fijn is om te wonen, te verblijven en te werken. De gemeente richt zich op groei van het aantal (meer-daagse) bezoeken waardoor de bestedingen in de (binnen)stad stijgen. De groeiambities van de gemeente hebben grote effecten op de binnenstad als dé huiskamer van Deventer. Het kernwinkel- en horecagebied groeit in de nabije toekomst uit naar een groot publiekshart, waar naast winkelen en horeca nog meer functies als wonen en werken, mogelijk zijn. Dit levert kansen op voor ondernemers en culturele instellingen, omdat nieuwe bezoekersgroepen ook leiden tot potentieel nieuwe klanten.

Tussen de Buitengracht en het kernwinkel- en kernhorecagebied ligt het zogeheten dwaalmilieu als overgangsgebied van de Centrumschil naar de binnenstad. Het dwaalmilieu is een gebied dat zich onderscheidt in verrassing, verleiding, rust en historische context. Het biedt een rijke mix van woningen, bijzondere winkels, horeca, galerieën, monumenten, ambacht, tuinen en hofjes en is een aanvulling op het kernwinkel- en horecagebied. Doordat hier wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd, heerst er gedurende de gehele dag een ontspannen en toch levendige sfeer. De gemeente Deventer onderzoekt wat een optimale mix van functies is voor onze bruisende binnen stad, de centrumschil en de randen en hoe ze die mix samen met haar partners in die gebieden kunnen realiseren. Dit draagt bij aan een aantrekkelijke, compacte en flexibele binnenstad en de transformatie naar *place to be*.

3.4 Kaderstelling

Bij de herontwikkeling van plot 10a geldt de volgende kaderstelling:

- Chw bestemmingsplan Sluiskwartier via omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart
- Hemelwaterverordening (bijlage 11)
- Kavelpaspoort, incl. transformatiekader en civieltechnische bijlagen (bijlage 6)
- Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan (bijlage 5)
- Inrichtingsplan openbare ruimte (bijlage 7)

3.5 Locatie/Pand- en omgevingsfactoren

De meest recente uitgangspunten en onderzoeken zijn openbaar beschikbaar op omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart of worden beschikbaar gesteld aan de Gegadigden tijdens de verkoopprocedure. Hieronder staan enkel de uitgangspunten beschreven die anders zijn dan in het omgevingsplan is opgenomen.

3.5.1 Bouwkundige staat

Er is bouwtechnisch onderzoek uitgevoerd naar de staat van de panden en de renovatiekosten. Deze is in bijlage 13 te vinden. Samengevat is de dakconstructie in goede staat. Wel zal deze (afhankelijk van de bestemming) geïsoleerd moeten worden vanaf de binnenzijde. In de gevels is minimale scheurvorming zichtbaar. Het voeg- en metselwerk moet daarom geheel worden nagelopen. Het onderhoud aan de achterzijde is in matige/slechte staat, omdat dit de weerszijde is. Daarnaast ontbreekt nu nog een brandscheiding tussen de verschillende gebruiksfunctie.

3.5.2 Asbest

De gemeente heeft in 2018 een asbestinventarisatie laten uitvoeren, zie bijlage 14. Daaruit bleek dat er asbesthoudende materialen zijn aangetroffen die potentieel risicovol zijn. Daarom is er aanvullend onderzoek uitgevoerd in 2024. In bijlage 15 is een overzicht te vinden van de aangetroffen asbesthoudende materialen, die voorafgaand aan renovatie verwijderd dienen te worden. De panden worden in de huidige staat geleverd. Dit betekent dat asbestverwijdering voor rekening en risico is van de winnaar.

3.5.3 Bodem

In 2024 is een onderzoek uitgevoerd naar de milieu hygiënische bodemkwaliteit op het bouwplot. De resultaten zijn opgenomen in bijlage 16. De sterke verontreiniging die is aangetroffen is afgedekt door de gemeente Deventer met circa 1,0 meter grond welke voldoet aan de doelstellingen van de locatie.

3.5.4 Kabels en leidingen

De netwerken zijn door netwerkbeheerders verzwaard. De ontwikkelaar hoeft alleen de aansluiting op de nutsvoorzieningen te verzorgen. Er is voldoende netcapaciteit voor de functies binnen het omgevingsplan.

4 Aanmelding en selectiecriteria

In dit hoofdstuk zijn de aanmeldingsvereisten, de selectiecriteria en de puntentoeakening per selectie criterium die van toepassing zijn in de voorselectiefase omschreven.

4.1 Aanmeldingsvereisten

De aankondiging van deze verkoop heeft op 25 november 2024 plaatsgevonden, onder meer via het platform deventerverkoopt.nl en het [Tenderplatform van Akro Consult](#). Voor deelname aan de voorselectiefase dient de geïnteresseerde de gevraagde stukken, zoals genoemd in paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**, digitaal in te dienen op 19 maart 2025 uiterlijk om 12.00 uur Nederlandse tijd via <https://akroconsult.wetransfer.com>.

Indien niet voldaan wordt aan één van onderstaande aanmeldingsvereisten, dan leidt dit tot directe uitsluiting van verdere deelname aan de verkoopprocedure.

4.1.1 Vormvereisten gehele aanmelding

Een aanmelding dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Indiening geschiedt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal.
- De aanmelding dient als onderwerp 'Aanmelding Sluiskwartier - [afkorting naam Geïnteresseerde]' te hebben. Let op: houd de bestandsnamen kort.
- De twee delen dienen te worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 4.2 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** (let op het maximale aantal pagina's dat vermeld staat).
- Alle stukken dienen te zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de geïnteresseerde(n).
- De stukken dienen in PDF te worden aangeleverd in het formaat A4 of A3. Waarbij één A3 gelijk staat aan twee A4.
- De stukken mogen een voor- en/of achterblad hebben, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina's. Deze worden niet meegenomen in de beoordeling.
- De tekst dient te worden aangeleverd in: lettertype 10 Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype.
- Indien een aan te leveren onderdeel uit meerdere bestanden bestaat, dan dient het betreffende onderdeel te worden aangeleverd in een map, .RAR of .ZIP bestand. Vermijd lange bestandsnamen bij een .RAR of .ZIP bestand.

4.1.2 Stukken aanmelding

Door de geïnteresseerde(n) moeten de volgende stukken worden ingediend volgens onderstaande verdeling:

- Deel 1 Aanmelding
- Deel 2 Selectie criterium Voorstel voor de locatie

4.2 Selectiecriteria en totaalscore

De selectiecriteria zijn uitgewerkt in eisen en wensen. Aan de eisen moet worden voldaan om ontvankelijk te zijn als geïnteresseerde. Wanneer de aanmelding niet voldoet aan één of meer van de eisen wordt de aanmelding direct ter zijde geschoven en niet verder meegenomen in de

beoordeling. Gegadigden die niet voldoen ontvangen hierover schriftelijk bericht met de reden waarom niet is voldaan aan de eisen.

Nadat is vastgesteld dat voldaan is aan de gevraagde eisen, worden de aanmeldingen beoordeeld op de mate waarin zij invulling geven aan de door de gemeente Deventer beschreven wensen (zie paragraaf 4.4.3). Op de geformuleerde wensen kunnen punten gescoord worden door de geïnteresseerden. De genoemde wensen kennen geen rangorde. Een aanmelding wordt beter beoordeeld naargelang:

- deze aan meer van de benoemde wensen invulling geeft.
- deze een betere invulling geeft aan de benoemde wensen.

De totaalscore van een aanmelding wordt berekend door de per selectie criterium behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarbij een maximale score van 100 punten behaald kan worden. De punten zijn als volgt verdeeld over de selectiecriteria:

| Deel | Selectie criterium | Punten |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1 | Aanmelding en integriteit | <i>Geen punten</i> |
| 2 | Voorstel voor de locatie <ul style="list-style-type: none"> • Programma en concept • Motivatie en team • Exploitatie en haalbaarheid • Marktanalyse • Visie op architectuur, beeldkwaliteit en duurzaamheid | 100 |
| Totaal | | 100 |

De puntentoekenning geschiedt op basis van onderstaande richtlijn:

| Beoordelingsrichtlijn | Percentage |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Uitmuntend Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een zeer hoge mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van uitmuntende kwaliteit en is volledig in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente Deventer. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig en kent voor zover relevant een bijpassende onderbouwing. De geïnteresseerde toont op overtuigende wijze aan dat hij de opgave doorgrondt en alle beoogde ambities kan realiseren. | 100% |
| | 90% |
| Goed Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een goede mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van goede kwaliteit en is in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente Deventer. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. De geïnteresseerde toont aan dat hij de opgave goed doorgrondt en de beoogde ambities kan realiseren. | 80% |
| | 70% |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Ruim voldoende Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een ruim voldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van ruim voldoende kwaliteit en is (deels) in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente Deventer. De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig geacht. De geïnteresseerde toont aan dat hij de opgave doorgrondt en de beoogde ambities (deels) kan realiseren. | 60% |
| | 50% |
| Voldoende Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een voldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de gemeente Deventer deels tegemoet. De informatie wordt deels volledig geacht. De geïnteresseerde toont aan dat hij de opgave deels doorgrondt en de beoogde ambities deels kan realiseren. | 40% |
| | 30% |
| Onvoldoende/slecht Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een onvoldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van onvoldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de gemeente Deventer niet of onvoldoende tegemoet. Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt dat de informatie ontbreekt of dat er geen of weinig verband is tussen wat door de Inschrijver is aangeboden en het door de gemeente gevraagde. Inschrijver doorgrondt de opgave onvoldoende en kan de beoogde ambities onvoldoende realiseren. | 20% |
| | 10% |

4.3 Deel 1 – Aanmelding

Deel 1 betreft de meer algemene onderdelen van de aanmelding. Dit deel is geen selectie criterium, maar een eis om deel te kunnen nemen. Deel 1 van de aanmelding dient aan de volgende eisen te voldoen:

Deel 1 van de aanmelding dient de volgende bestandsnaam te kennen: 'Deel 1: Aanmelding Sluiskwartier [Naam Geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 1 dient de volgende stukken te omvatten:

1. een ingevulde checklist aanmelding (bijlage 1).
2. een ingevuld en ondertekend aanmeldingsformulier (bijlage 2) waarin de geïnteresseerde verklaart zich door ondertekening nadrukkelijk schriftelijk akkoord te gaan met:
 - a. het voorselectiedocument,
 - b. de hoogte van het minimale groundbod van € 435.000,- exclusief de daarover verschuldigde belastingen en kosten koper,
 - c. medewerking aan het Bibob-onderzoek in geval van gunning aan de geïnteresseerde, en
 - d. de deelnamevoorwaarden zoals opgenomen in het aanmeldingsformulier.

3. indien van toepassing: een ingevulde verklaring beroep op derde(n) (bijlage 3). De verklaring beroep op derde(n) is van toepassing indien de geïnteresseerde beroep doet op (een) derde(n) om te voldoen aan de gestelde eisen.

4.4 Deel 2 – Voorstel voor de locatie

In deel 2 wordt gekeken naar het inhoudelijke idee voor de locatie, maar ook naar de uitvoerbaarheid van het idee. In deze paragraaf staat beschreven welke stukken hiervoor dienen te worden aangeleverd en hoe het voorstel voor de locatie wordt beoordeeld.

4.4.1 Vormvereisten

Deel 2 van de aanmelding dient de volgende bestandsnaam te kennen: 'Deel 2: Voorstel voor de locatie [Naam geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 2 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een voorstel voor de locatie van maximaal 10 A4 of 5 A3 tekst en beeld waarin wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:
 - o Programma en concept (functies en synergie)
 - o Motivatie en team (kennis en ervaring)
 - o Exploitatie en haalbaarheid (onderbouwing van maakbaarheid)
 - o Marktanalyse (onderscheidend vermogen van het concept)
 - o Visie op architectuur, beeldkwaliteit en duurzaamheid (referentiebeelden architectuur en situatieschets)

Ten behoeve van de leesbaarheid en een objectieve beoordeling, wordt aangeraden de volgorde van de wensen zoals geformuleerd onder paragraaf 4.4.3 aan te houden.

4.4.2 Eisen

Het selectie criterium *voorstel voor de locatie* omvat geen eisen, enkel wensen.

4.4.3 Wensen

Het voorstel voor de locatie wordt beter beoordeeld indien:

Programma en concept

- Het programma en het concept sluiten aan bij de ambities van het Sluiskwartier om het gebied reuring te geven.
- Het programma en het concept dragen bij aan het trekken en huisvesten van de 'innovatieve klasse'.
- Het programma en het concept geven op een onderscheidende manier invulling aan de mogelijkheden die de bestemming maatschappelijk en horeca-2b bieden.
- Er is sprake van logische en onderscheidende functies die een verrassende synergie opleveren.

Motivatie en team

- De geïnteresseerde heeft ervaring met het opzetten en exploiteren van een concept vergelijkbaar met de opgave voor plot 10a.

- De geïnteresseerde heeft binding met Deventer en de locatie en laat zien hoe deze kennis tot meerwaarde leidt.

Exploitatie en haalbaarheid

- De geïnteresseerde heeft een helder beeld bij het op lange termijn functioneren van het programma en het concept.
- De geïnteresseerde heeft een goed beeld bij de benodigde samenwerkingspartners.
- De haalbaarheid van het concept wordt op hoofdlijnen aannemelijk gemaakt door middel van bijvoorbeeld referenties, afnemers, financieringsconstructies en/of samenwerkingsverbanden.

Marktanalyse

- Het programma en het concept zijn aantoonbaar (op basis van marktanalyse) een aanvulling op de hotelmarkt van Deventer.

Visie op architectuur, beeldkwaliteit en duurzaamheid

- De geïnteresseerde heeft een samenhangende visie voor de wijze waarop het gebouw duurzaam ontworpen en geëxploiteerd wordt, met bijzondere aandacht voor ecologische duurzaamheid door biobased- en circulair/remontabel materiaalgebruik.
- De geïnteresseerde ziet en onderschrijft het belang van het behoud van de historische panden en hoogwaardige herontwikkeling.
- De geïnteresseerde omarmt de ambities op het gebied van beeldkwaliteit en weet deze ambitieus te vertalen naar de locatie en het concept.

4.4.4 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het selectie criterium *Voorstel voor de locatie* integraal met één percentage uit de beoordelingsrichtlijn van paragraaf 4.2. Het percentage dat de geïnteresseerde krijgt voor het onderdeel wordt vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten. De puntenwaardering wordt afgerond op hele cijfers, als volgt:

$$\text{Punten} = \text{Percentage Voorstel voor de locatie} \times 100 \text{ punten}$$

5 Procedure en beoordelingsproces

In dit hoofdstuk wordt de verkoopprocedure nader omschreven, waarbij met name ingezoomd wordt op de verschillende onderdelen binnen de voorselectiefase.

5.1 Verkoopprocedure

De verkoopprocedure is opgesplitst in 2 fasen.

5.1.1 Fase 1 – Voorselectiefase

In deze fase, de voorselectiefase, worden geïnteresseerden uitgenodigd tot het doen van een aanmelding. Uiteindelijk worden de maximaal drie best scorende aanmeldingen uitgenodigd voor de verkoopfase. Wanneer drie of minder geïnteresseerden voldoen aan de gestelde eisen wordt deel 2 van de aanmeldingen niet inhoudelijk beoordeeld en worden alle geïnteresseerden die aan de eisen voldoen toegelaten tot de verkoopfase.

5.1.2 Fase 2 – Verkoopfase

In deze fase worden maximaal drie gegadigden uitgenodigd om een aanbieding uit te werken voor Sluiskwartier plot 10a, onderdeel hiervan vormt de bieding. Voorafgaand wordt met alle gegadigden nog een individuele dialoogronde gehouden. De ontvangen aanbiedingen worden gepresenteerd aan de beoordelingscommissie, waarna de beoordelingscommissie een winnaar selecteert. De beoordelingscommissie stelt op basis van haar beoordeling een advies op dat wordt voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders. Op grond van dit advies bepaalt het College van Burgemeester en Wethouders welke gegadigde de verkoop krijgt gund.

5.2 Vragen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit voorselectiedocument kunnen via sluiskwartier@akroconsult.nl worden ingediend tot 20 januari 2025 uiterlijk 12.00 uur. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle geïnteresseerden.

De vragen worden uiterlijk op 31 januari 2025 in geanonimiseerde vorm aan alle geïnteresseerden beantwoord en gepubliceerd op het Tenderplatform van Akro Consult. De nota van inlichtingen vormt een integraal en bindend onderdeel van de verkoopdocumentatie. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit voorselectiedocument, die voortkomen uit de nota van inlichtingen worden door de geïnteresseerden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit voorselectiedocument.

5.3 Locatiebezoek

Het is mogelijk om plot 10a te bezoeken op de datum 13 januari 2025. Om deel te nemen aan de rondleidingen dient u uiterlijk 9 januari 2025 een email te sturen naar sluiskwartier@akroconsult.nl.

5.4 Beoordelings- en besluitvormingsproces

5.4.1 Beoordelingscommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie, waarvan de samenstelling hieronder is beschreven. De beoordelingscommissie bepaalt op basis van de behaalde punten welke geïnteresseerden worden uitgenodigd voor deelname aan de verkoopfase.

De beoordelingscommissie bestaat uit:

- Projectmanager (geadviseerd door jurist, planeconoom en planoloog)
- Stedenbouwkundige (geadviseerd door het Q-team, verkeer en erfgoed)
- Beleidsadviseur Economie

De beoordelingscommissie kan, indien zij dit nodig acht, extern advies inwinnen of andere dan bovengenoemde functies en disciplines bij de beoordeling betrekken. De beoordelingscommissie wordt voorgezeten door een onafhankelijke voorzitter van Akro Consult die zelf niet mee beoordeelt.

5.4.2 Beoordelingsproces

De beoordeling vindt plaats volgens onderstaande stappen:

Stap 1: Opening aanmelding

Geïnteresseerden ontvangen na het indienen van een aanmelding een ontvangstbevestiging. Pas na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de aanmeldingen worden de ontvangen Aanmeldingen geopend.

Stap 2: Controle op vormvereisten, compleetheid, procedurele voorwaarden en eisen Selectiecriteria

Alleen tijdig ingediende en volledige aanmeldingen worden meegenomen in de inhoudelijke beoordeling. De door de geïnteresseerden ingediende aanmeldingen worden eerst getoetst op vormvereisten (zie paragraaf 4.1.1), compleetheid (zie paragraaf 4.1.2) en procedurele voorwaarden (zie hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). De toetsing wordt uitgevoerd door een onafhankelijk persoon die geen zitting heeft in de beoordelingscommissie.

Na de controle op compleetheid wordt de aanmelding gecontroleerd op de eisen, zoals verwoord onder elk van de selectiecriteria (paragraaf 4.4.2). Wanneer slechts drie geïnteresseerden of minder voldoen aan de gestelde eisen wordt deel 2 van de aanmeldingen niet verder inhoudelijk beoordeeld worden alle geïnteresseerden die aan de eisen voldoen toegelaten tot de verkoopfase. Onderstaande stappen (stap 3 en 4) zijn dan niet van toepassing.

Stap 3: Beoordeling wensen selectiecriteria

De beoordelingscommissie beoordeelt de aanmeldingen op basis van de gestelde wensen in de selectiecriteria (paragraaf 4.4.3), conform de beoordelingssystematiek (paragraaf 4.4.4). Daarna worden de aanmeldingen op basis van de totaalscore gerangschikt. De drie geïnteresseerden met de best scorende aanmeldingen worden uitgenodigd voor de verkoopfase.

Stap 4: Gelijke score en loting

Indien na afronding van stap 3 de eindscore van meerdere geïnteresseerden gelijk is én dit van directe invloed is op het selecteren van de drie gegadigden voor de verkoopfase, dan wordt de

onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde geïnteresseerden door middel van loting vastgesteld. De betreffende geïnteresseerden worden tijdig in kennis gesteld van deze loting.

5.4.3 Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn

De selectie en communicatie van de uitslag vindt volgens de volgende stappen plaats.

Stap 1: Voorlopig besluit voorselectiefase

De beoordelingscommissie neemt een voorlopig selectiebesluit. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- alle geïnteresseerden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van het selectiebesluit.
- de afgewezen geïnteresseerden ontvangen een gemotiveerde afwijzing.
- de geselecteerde geïnteresseerden ontvangen een uitnodiging voor de verkoopfase.

Stap 2: Bezwaartermijn

Na bekendmaking van de uitslag van de selectie, hebben de geïnteresseerden die niet worden uitgenodigd voor de Verkoopfase of die zijn uitgesloten, 7 kalenderdagen na verzending van het selectiebesluit de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit middels het instellen van een kort geding. Indien de geïnteresseerde geen bezwaar maakt binnen deze termijn, verliest hij het recht om op te komen tegen het selectiebesluit.

Stap 3: Definitief selectiebesluit

Wanneer de termijn van 7 kalenderdagen is verlopen en er geen dagvaarding is ontvangen wordt het voorlopig selectiebesluit definitief.

6 Procedurele voorwaarden

6.1 Deelnamevergoeding

In deze fase van de verkoopprocedure wordt van de geïnteresseerden een beperkte inzet gevraagd. In deze fase wordt dan ook geen financiële vergoeding verstrekt aan de geïnteresseerden.

In de verkoopfase wordt een deelnamevergoeding van € 15.000,- (geen BTW) betaald aan gegadigden die een geldige aanbieding hebben verzorgd in de verkoopfase, maar niet de winnaar van de verkoopprocedure zijn. Onder een geldige aanbieding wordt verstaan:

- een aanbieding die compleet is en voldoet aan gestelde aanbiedingsvereisten.
- een aanbieding die voldoet aan de eisen (ontvankelijk).
- Een aanbieding waarop de uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn.

De exacte voorwaarden om in aanmerking te komen voor de deelnamevergoeding worden opgenomen in het verkoopdocument.

6.2 Deelnamevoorwaarden Selectiefase

1. Gemeente Deventer heeft het recht om geïnteresseerde om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door de geïnteresseerden verstrekte informatie bij derden te controleren.
2. Indien door de geïnteresseerde verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, hieraan voorwaarden of voorbehouden gesteld worden of wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden, dan wordt de betreffende geïnteresseerde door gemeente Deventer direct uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.
3. Het is gemeente Deventer toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de Aanmelding binnen een termijn van 1 week door de geïnteresseerde te laten herstellen.
4. Als een geïnteresseerde niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in dit Selectiedocument gestelde eisen, door binnen 1 week na eventuele navraag van gemeente Deventer de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt gemeente Deventer deze aanmelding aan als niet-geldig en is de geïnteresseerde daarmee uitgesloten van verdere deelname aan de verkoopprocedure.
5. De aangeleverde referenties, of het voor de gevraagde eis relevante onderdeel van een geleverde referentie, (zie paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** en **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) dienen door de geïnteresseerde of één van de deelnemers van zijn combinatie daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.
6. De aanmelding moet worden ingediend in de Nederlandse taal, met uitzondering van eventuele bewijsmiddelen in verband met de aanmeldingsvereisten. Van bewijsmiddelen die in een andere taal zijn gesteld dient een vertaling in het Nederlands te worden bijgevoegd.
7. Gemeente Deventer behoudt zich het recht voor om manipulatieve aanmeldingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve aanmelding is sprake als deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van manipulatieve aanmeldingen ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de verkoopprocedure niet meer kan worden bereikt.

8. De Geïnteresseerde conformeert zich er bij aanmelding aan om op eigen initiatief melding te maken van op enige voor deze procedure relevante betrokkenheid van haar onderneming of haar werknemers – dan wel een aan geïnteresseerde gelieerde onderneming en/of haar werknemers - bij gemeente Deventer. Ontoelaatbare betrokkenheid van een geïnteresseerde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot directe uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure. Gemeente Deventer heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.

6.3 Wet Bibob

Tijdens de verkoopprocedure maakt de gemeente Deventer gebruik van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (hierna: Wet Bibob). De gemeente Deventer kan hiervoor advies aanvragen bij de RIEC of het Landelijk Bureau Bibob. Op basis van de uitkomst van het onderzoek kan de gemeente Deventer besluiten om een gegadigde uit te sluiten van deelneming aan de verkoopprocedure, niet overgaan tot het sluiten van de koop-ontwikkelovereenkomst of de reeds gesloten koop-ontwikkelovereenkomst te ontbinden.

6.4 Vervallen aanmelding na selectie

Indien een aanmelding na bekendmaking van het selectiebesluit om wat voor reden dan ook onverhoopt komt te vervallen, dan nemen de overige aanmeldingen de rangorde in, conform de beoordeling zoals die door de beoordelingscommissie is vastgesteld. De nummer 2 wordt dan de nummer 1 en zo verder.

6.5 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

Dit voorselectiedocument en de bijbehorende bijlagen zijn met grote zorgvuldigheid opgesteld. Desondanks kunnen er onduidelijkheden of onvolkomenheden in deze stukken voorkomen. De gemeente Deventer verwacht hierin een proactieve houding van de geïnteresseerden. Als geïnteresseerden onduidelijkheden of onvolkomenheden in het voorselectiedocument of de bijbehorende bijlagen ontdekken, dan wordt hen gevraagd dit zo spoedig mogelijk aan de gemeente te melden.

Na het verstrijken van de uiterste termijn van indiening van de aanmelding wordt de geïnteresseerde, die een aanmelding heeft ingediend geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en bijbehorende bijlagen te hebben ingestemd en kan hij geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Derhalve verwerkt hij met zijn aanmelding het recht om daarna alsnog te ageren tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in het voorselectiedocument. De gemeente Deventer is dan op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele

onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze komen volledig voor rekening en risico van de geïnteresseerde.

6.6 Samenwerkingsverbanden en beroep op derden

In het geval van aanmelding als combinatie of met derden (c.q. onderaannemers) gelden de volgende bepalingen:

1. Indien aangemeld wordt als combinatie moeten de desbetreffende geïnteresseerden dat in het aanmeldingsformulier melden (bijlage 2).
2. Binnen de combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de combinatie optreedt als penvoerder. Deze penvoerder dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens de combinatie op te treden.
3. Wijzigen van combinaties na aanmelding is niet toegestaan.
4. Een geïnteresseerde kan zich, om te voldoen aan de gestelde eisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers), waarop in dat geval ook de Bibob van toepassing is (zie paragraaf 6.3).
5. Indien een geïnteresseerde zich om te voldoen aan (een deel van) de eisen beroept op de inzet van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden) moet de geïnteresseerde dat vermelden in de 'verklaring beroep op derden' (bijlage 3).
6. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen zich slechts eenmaal – al dan niet in combinatie of als onderaannemer met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – als geïnteresseerde aanmelden. Voor toepassing van deze bepaling worden als rechtspersonen en vennootschappen beschouwd die:
 - a. aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2: 24a Burgerlijk Wetboek;
 - b. met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2: 24b Burgerlijk Wetboek of;
 - c. aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.
7. Indien de geïnteresseerde als combinatie aanmeldt en uit meerdere combinanten (natuurlijke personen, rechtspersonen of vennootschappen) bestaat, is iedere combinant van die combinatie voor het geheel hoofdelijk aansprakelijk.

6.7 Tenderplatform Akro Consult

De verkoopprocedure verloopt volledig digitaal via tender.akroconsult.nl. Voor deelname aan de verkoopprocedure dient de geïnteresseerde een account aan te maken via voornoemde website. De mogelijkheid tot registratie is onderaan de specifieke 'tenderpagina' voor Sluiskwartier plot 10a vermeld. Registratie gebeurt op persoonlijke titel namens een onderneming. Bewaar de accountgegevens dan ook goed en zorg dat vroegtijdig een account wordt aangemaakt.

Na registratie wordt u op de hoogte gehouden van eventuele wijzigingen, tussentijdse updates en kunt u deelnemen aan de verkoopprocedure. Eenmalig registeren is voldoende. Alleen na registratie kan de geïnteresseerde een aanmelding doen.



Accountgegevens kunnen ten alle tijden worden aangepast onder 'Mijn account'. Voor vragen over tender.akroconsult.nl kan contact worden opgenomen met sluiskwartier@akroconsult.nl of via het contactformulier onder 'Ik heb een vraag'.



Auteurs

Juul van Hout en Leonie Wijsman

Datum

5 november 2024

In opdracht van

Gemeente Deventer

Versie

Definitief

Overgoo 6
2266 JZ Leidschendam

070 - 326 26 23
info@akroconsult.nl
akroconsult.nl

NL76 RABO 0160 1276 45
KvK 27311926
BTW NL819008710B01



VERKOOPDOCUMENT

Verkoopprocedure Sluiskwartier plot 10a
Horeca (2b) en maatschappelijke functies

5 november 2024

Sluiskwartier, Deventer



Inhoudsopgave

| | | |
|----------|-----------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Inleiding..... | 2 |
| 1.1 | Aanvullende informatie | 2 |
| 1.2 | Communicatie en planning | 3 |
| 1.3 | Leeswijzer | 3 |
| 1.4 | Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure | 3 |
| 2 | Aanbieding en beoordelingscriteria..... | 5 |
| 2.1 | Aanbiedingsvereisten..... | 5 |
| 2.1.1 | Vormvereisten gehele aanbieding | 5 |
| 2.1.2 | Stukken Aanbieding..... | 5 |
| 2.2 | Beoordelingscriteria en totaalscore | 6 |
| 2.3 | Deel 1 - Aanbieding | 7 |
| 2.4 | Deel 2 – Beoordelingscriterium Concept | 8 |
| 2.4.1 | Vormvereisten..... | 8 |
| 2.4.2 | Eisen..... | 9 |
| 2.4.3 | Wensen..... | 9 |
| 2.4.4 | Puntenwaardering..... | 9 |
| 2.5 | Deel 3 – Beoordelingscriterium Ontwerp | 9 |
| 2.5.1 | Vormvereisten..... | 10 |
| 2.5.2 | Eisen | 10 |
| 2.5.3 | Wensen..... | 11 |
| 2.5.4 | Puntenwaardering..... | 12 |
| 2.6 | Deel 4 – Beoordelingscriterium Plan van aanpak..... | 12 |
| 2.6.1 | Vormvereisten..... | 12 |
| 2.6.2 | Eisen | 12 |
| 2.6.3 | Wensen..... | 12 |
| 2.6.4 | Puntenwaardering..... | 13 |
| 2.7 | Deel 5 – Beoordelingscriterium Prijs..... | 13 |
| 2.7.1 | Vormvereisten..... | 13 |
| 2.7.2 | Eisen | 13 |
| 2.7.3 | Wensen..... | 14 |
| 2.7.4 | Puntenwaardering..... | 14 |
| 3 | Procedure en beoordelingsproces..... | 15 |
| 3.1 | Vragen..... | 15 |
| 3.2 | Dialogo | 15 |
| 3.3 | Beoordelings- en besluitvormingsproces | 16 |
| 3.3.1 | Beoordelingscommissie..... | 16 |
| 3.3.2 | Beoordelingsproces | 16 |

| | | |
|----------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 3.3.3 | Besluitvormingsproces gunning en bezwaartermijn | 17 |
| 4 | Procedurele voorwaarden | 19 |
| 4.1 | Deelnamevergoeding | 19 |
| 4.2 | Deelnamevoorwaarden verkoopfase | 19 |
| 4.3 | Wet Bibob..... | 20 |
| 4.4 | Vervallen aanbieding na gunning | 20 |
| 4.5 | Vertrouwelijkheid..... | 20 |
| 4.6 | Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden..... | 21 |
| 4.7 | Bezwaartermijn | 21 |
| 4.8 | Tenderplatform Akro Consult | 21 |

Bijlagen

| | |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bijlage 1 | Checklist aanbieding |
| Bijlage 2 | Aanbiedingsformulier |
| Bijlage 3 | Concept koop-ontwikkelovereenkomst |
| Bijlage 4 | Biedingsmodule |
| Bijlage 5 | Omgevingsplan 'Chw bestemmingsplan Sluiskwartier' via het Omgevingsloket |
| Bijlage 6 | Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Sluiskwartier d.d. 14 april 2022 |
| Bijlage 7 | Kavelpaspoort Sluiskwartier d.d. 24 oktober 2023 |
| Bijlage 8 | Inrichtingsplan openbare ruimte |
| Bijlage 9 | Checklist Natuurinclusief bouwen Sluiskwartier |

1 Inleiding

Voor u ligt het verkoopdocument voor de verkoopprocedure van plot 10a van het Sluiskwartier in Deventer. In dit verkoopdocument wordt de laatste fase van de verkoopprocedure omschreven en vindt u alle informatie voor het indienen van een aanbidding.

Met deze verkoopprocedure zoekt de gemeente een marktpartij die voor eigen rekening en risico plot 10a ontwerpt, ontwikkelt en realiseert tot een hotel met maatschappelijke functies.

Het doel van deze verkoopprocedure is om een koop-ontwikkelovereenkomst met de winnaar aan te gaan voor de beoogde koop en ontwikkeling.

De voorselectiefase heeft reeds plaatsgevonden. De gemeente Deventer heeft drie gegadigden uitgenodigd tot het doen van een aanbidding, uiterlijk 23 juni 12.00 uur. De in te dienen aanbidding bestaat uit een schetsontwerp en plan van aanpak. De ingediende aanbiddingen worden beoordeeld op het concept, ontwerp, plan van aanpak en de hoogte van het financieel bod. De gegadigde met de best scorende aanbidding wordt geselecteerd als winnaar.

1.1 Aanvullende informatie

Informatie voorselectiedocument

De locatie, opgave, ambities, uitgangspunten van de locatie en de verkoop zijn uitvoerig beschreven in het voorselectiedocument. Voor de beschrijving hiervan verwijzen wij naar hoofdstuk 1, 2 en 3 van het voorselectiedocument. De informatie op die onderdelen is voor deze verkoopfase ongewijzigd.

Aanvullende informatie

Ten opzichte van het voorselectiedocument is op een aantal onderdelen aanvullende informatie beschikbaar. Dit betreft:

1. Concept koop-ontwikkelovereenkomst

De gemeente Deventer is voornemens om een koop-ontwikkelovereenkomst te sluiten met de Winnaar van deze Verkoopprocedure, waarin de voorwaarden voor overdracht van plot 10a zijn vastgelegd. De conceptovereenkomst is bij dit verkoopdocument gevoegd in bijlage 3.

De gemeente Deventer streeft ernaar binnen drie maanden na voorlopige gunning van de verkoop de overeenkomst te sluiten met de winnaar. Dat is omstreeks oktober 2025. De gegadigden verklaren zich door ondertekening van het aanbiddingsformulier (bijlage 2) akkoord met de inhoud van de concept koop-ontwikkelovereenkomst.

Op enkele onderdelen, zoals vermeld in de concept koop-ontwikkelovereenkomst, wordt de overeenkomst aangevuld op basis van de winnende aanbidding. Voorstellen van gegadigden tijdens de verkoopprocedure met betrekking tot nader in te vullen onderdelen worden door de gemeente Deventer beoordeeld. De gemeente Deventer behoudt zich het recht voor om voorstellen van gegadigden tijdens de verkoopprocedure en/of uit de winnende aanbidding over te nemen of gemotiveerd naast zich te leggen.

2. Aanvullende onderzoeken

Aanvullen indien meer informatie bekend t.o.v. voorselectiefase.

1.2 Communicatie en planning

Deze verkoopprocedure wordt in opdracht van de gemeente Deventer begeleid door Akro Consult. Communicatie verloopt uitsluitend digitaal via sluiskwartier@akroconsult.nl en via de tenderpagina (<https://tender.akroconsult.nl/tender/sluiskwartier>). Aan informatie verstrekt anders dan via deze kanalen kunnen geen rechten worden ontleend. Een aankondiging van de Verkoop vindt ook plaats via het platform deventerverkoopt.nl.

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De gemeente Deventer behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn het recht voor om gedurende de verkoopprocedure de tijdsplanning alsmede overige in dit Verkoopdocument genoemde termijnen eenzijdig te wijzigen.

| Verkoopfase (voorlopige planning) | Datum/Tijdstip |
|-------------------------------------------|-------------------------|
| Publicatie verkoopdocument | 17 april 2025 |
| Sluitingstermijn voor indienen vragen | 6 mei 2025, 12.00 uur |
| Publicatie nota van inlichtingen I | 20 mei 2025 |
| Dialoggesprek | 26 mei 2025 |
| Publicatie nota van inlichtingen II | 3 juni 2025 |
| Sluitingstermijn voor indienen aanbidding | 23 juni 2025, 12.00 uur |
| Uitnodiging presentaties | 24 juni 2025 |
| Presentaties aanbiddingen | 30 juni 2025 |
| Bekendmaking voornemen tot gunning | 30 juli 2025 |
| Bezwaarperiode (20 dagen) | t/m 19 augustus 2025 |
| Bekendmaking definitieve gunning | 20 augustus 2025 |

1.3 Leeswijzer

Dit verkoopdocument bestaat uit 4 hoofdstukken en 9 bijlagen. Zowel het verkoopdocument als de bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld.

- Hoofdstuk 2 gaat in op de aanbiedingsvereisten, beoordelingscriteria en puntentoekening per criterium.
- Hoofdstuk 3 omschrijft de beoordelingsfase en het beoordelingsproces.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de procedurele voorwaarden, zoals de deelnamevergoeding, deelnamevoorwaarden en procedurevoorwaarden.

1.4 Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure

De verkoop van Sluiskwartier plot 10a door de gemeente Deventer is geen aanbestedingsprocedure in de zin van Europese wet- en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. De algemene beginselen van het aanbestedingsrecht zijn dan ook niet op deze verkoop van toepassing.

De gemeente Deventer behoudt zich te allen tijde het recht voor om de verkoop op te schorten, te staken en/of niet tot gunning over te gaan. De gemeente Deventer is daarbij op geen enkele wijze gehouden tot enigerlei vergoeding van gemaakte kosten of gederfde inkomsten van gegadigden, anders dan de in paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** omschreven deelnamevergoeding. Noch is de gemeente Deventer in dat geval gehouden tot het aangaan van een overeenkomst dan wel het continueren van de onderhandelingen hierover.

2 Aanbieding en beoordelingscriteria

In dit hoofdstuk zijn de aanbiedingsvereisten, de beoordelingscriteria en de puntentoekenning per beoordelingscriterium omschreven die van toepassing zijn in de verkoopfase.

2.1 Aanbiedingsvereisten

De aankondiging van de verkoopfase heeft op 17 april 2025 plaatsgevonden. Om deel te nemen aan deze fase van de verkoop dient de gegadigde de gevraagde stukken, zoals genoemd in paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**, digitaal in te dienen via <https://akroconsult.wetransfer.com>. Aanbiedingen dienen uiterlijk op 23 juni 2025 om 12.00 uur Nederlandse tijd te worden ingediend.

Indien niet voldaan wordt aan één van de aanbiedingsvereisten, dan leidt dit tot directe uitsluiting van verdere deelname aan de verkoopprocedure.

2.1.1 Vormvereisten gehele aanbieding

De aanbieding dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Indiening geschiedt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal.
- De aanbieding dient als onderwerp 'Aanbieding Sluiskwartier - [afkorting naam Gegadigde]' te hebben. Let op: houd de bestandsnamen kort.
- De vijf delen dienen te worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 2.3, 2.4.1, 2.5.1, 2.6.1 en 2.7.1 (let op het maximale aantal pagina's dat vermeld staat).
- Alle stukken dienen te zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de gegadigde(n).
- De stukken dienen in PDF te worden aangeleverd in het formaat A4 of A3. Waarbij één A3 gelijk staat aan twee A4. In de bestanden dient te worden aangegeven of het een A4 of A3 betreft.
- De stukken mogen een voor- en/of achterblad hebben, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina's. Deze worden niet meegenomen in de beoordeling.
- De tekst dient te worden aangeleverd in: lettertype 10 Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype.
- Indien een aan te leveren onderdeel uit meerdere bestanden bestaat, dan dient het betreffende onderdeel te worden aangeleverd in een map, .RAR of .ZIP bestand. Vermijd lange bestandsnamen bij een .RAR of .ZIP bestand.

2.1.2 Stukken Aanbieding

Door de gegadigde(n) moeten de volgende delen worden ingediend volgens onderstaande verdeling:

- Deel 1 Aanbieding
- Deel 2 Beoordelingscriterium Concept
- Deel 3 Beoordelingscriterium Ontwerp
- Deel 4 Beoordelingscriterium Plan van Aanpak
- Deel 5 Beoordelingscriterium Prijs

2.2 Beoordelingscriteria en totaalscore

De beoordelingscriteria zijn uitgewerkt in eisen en wensen. Aan de eisen moet worden voldaan om ontvankelijk te zijn als gegadigde. Wanneer de aanbieder niet voldoet aan één of meer van de eisen wordt de aanbieder direct ter zijde geschoven en niet verder meegenomen in de beoordeling. Gegadigden die niet voldoen ontvangen hierover schriftelijk bericht met de reden waarom niet is voldaan aan de eisen.

Nadat is vastgesteld dat voldaan is aan de gevraagde eisen, wordt de aanbieder beoordeeld op de mate waarin invulling wordt gegeven aan de door de gemeente Deventer beschreven wensen (zie de paragrafen 2.4.3, 2.5.3, 2.6.3 en 2.7.3). Op de geformuleerde wensen kunnen punten gescoord worden door de gegadigden. De genoemde wensen kennen geen rangorde. Een aanbieder wordt beter beoordeeld naargelang:

- deze aan meer van de benoemde wensen invulling geeft.
- deze een betere invulling geeft aan de benoemde wensen.

De totaalscore van een aanbieder wordt berekend door de per beoordelingscriterium behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarbij de maximale score 100 punten is. De punten zijn als volgt verdeeld over de Beoordelingscriteria:

| Deel | Selectie criterium | Eis/wens | Punten |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------|
| 1 | Aanmelding | <i>Alleen eis</i> | - |
| 2 | Concept <ul style="list-style-type: none"> • onderbouwing concept • onderbouwing markt • financiële onderbouwing | <i>Eisen en wensen</i> | 40 |
| 3 | Ontwerp <ul style="list-style-type: none"> • architectonisch ontwerp • omgang renovatie • passendheid op locatie • parkeeroplossing • duurzaamheid | <i>Eisen en wensen</i> | 30 |
| 4 | Plan van aanpak <ul style="list-style-type: none"> • planning • voorstel samenwerking | <i>Eisen en wensen</i> | 10 |
| 5 | Prijs | <i>Eisen en wensen</i> | 20 |
| Totaal | | | 100 |

De puntentoekenning geschiedt op basis van onderstaande richtlijn:

| Beoordelingsrichtlijn | Percentage |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Uitmundend Uit de door de gegadigde verstrekte informatie blijkt een zeer hoge mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van uitmuntende kwaliteit en is volledig in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente Deventer. De informatie is betrouwbaar, | 100% |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <p>transparant en volledig en kent voor zover relevant een bijpassende onderbouwing. De gegadigde toont op overtuigende wijze aan dat hij de opgave doorgrondt en alle beoogde ambities kan realiseren.</p> | |
| <p>Goed Uit de door de gegadigde verstrekte informatie blijkt een goede mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van goede kwaliteit en is in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente Deventer. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. De gegadigde toont aan dat hij de opgave goed doorgrondt en de beoogde ambities kan realiseren.</p> | 80% |
| <p>Ruim voldoende Uit de door de gegadigde verstrekte informatie blijkt een ruim voldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van ruim voldoende kwaliteit en is (deels) in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente Deventer. De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig geacht. De gegadigde toont aan dat hij de opgave doorgrondt en de beoogde ambities (deels) kan realiseren.</p> | 60% |
| <p>Voldoende Uit de door de gegadigde verstrekte informatie blijkt een voldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de gemeente Deventer deels tegemoet. De informatie wordt deels volledig geacht. De gegadigde toont aan dat hij de opgave deels doorgrondt en de beoogde ambities deels kan realiseren.</p> | 40% |
| <p>Onvoldoende/slecht Uit de door de gegadigde verstrekte informatie blijkt een onvoldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van onvoldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de gemeente Deventer niet of onvoldoende tegemoet. Uit de door de gegadigde verstrekte informatie blijkt dat de informatie ontbreekt of dat er geen of weinig verband is tussen wat door de gegadigde is aangeboden en het door de gemeente gevraagde. Inschrijver doorgrondt de opgave onvoldoende en kan de beoogde ambities onvoldoende realiseren.</p> | 20% |

2.3 Deel 1 - Aanbieding

Deel 1 betreft de meer algemene onderdelen van de aanbidding. Dit deel is geen beoordelingscriterium, maar een eis om deel te kunnen nemen. Deel 1 van de aanbidding dient aan de volgende eisen te voldoen:

Bestandsnaam: 'Deel 1: Aanbidding Sluiskwartier – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 1 dient de volgende stukken te bevatten:

1. een ingevulde checklist aanbidding (bijlage 1);
2. een ingevuld en ondertekend aanbiedingsformulier (bijlage 2) waarin de gegadigde zich door ondertekening nadrukkelijk schriftelijk akkoord gaat met:
 - a. uitvoering van de verkoop voor het bedrag (zijnde het financieel bod) opgenomen in de biedingsmodule, en
 - b. de inhoud van de als concept bijgevoegde koop-ontwikkelovereenkomst (bijlage 3).
3. een ingevulde biedingsmodule (bijlage 4).

2.4 Deel 2 – Beoordelingscriterium Concept

Het beoordelingscriterium *Concept* bestaat uit drie subcriteria:

1. Onderbouwing concept
2. Onderbouwing markt
3. Financiële onderbouwing

Bij de beoordeling gaat het om de combinatie en samenhang tussen de subcriteria. Onderstaand worden de eisen en wensen per subcriterium toegelicht.

2.4.1 Vormvereisten

Bestandsnaam: 'Deel 2: Concept Sluiskwartier – [Naam gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 2 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een toelichting op het concept van maximaal 4 A4 of 2 A3 bestaande uit:
 - a. Een beschrijving van de functies en aansluiting van de functies op de gemeentelijke ambities zoals genoemd in het voorselectiedocument.
 - b. Een beschrijving van de wijze waarop en het concept waarde toevoegt aan het Sluiskwartier en de stad Deventer.
2. Een toelichting op de marktanalyse en aansluiting van het concept op de lokale hotelmarkt van maximaal 2 A4 of 1 A3.
3. Een financiële onderbouwing van de investering en exploitatie waarin langjarige exploitatie van het concept aannemelijk wordt gemaakt van maximaal 4 A4 of 2 A3, bestaande uit:
 - a. Een investeringsraming.
 - b. Een beschrijving van de wijze van financiering.
 - c. Een beschrijving van het verdienmodel voor een periode van tenminste 5 jaar bestaande uit een benoeming van de exploitant(en) en hun rol (voor zover reeds bekend en anders dan initiatiefnemer) en een exploitatiebegroting.

Ten behoeve van de leesbaarheid en een objectieve beoordeling, wordt aangeraden de volgorde van de beoordelingscriteria en wensen zoals geformuleerd onder paragraaf 2.4.3 aan te houden.

2.4.2 Eisen

De aanbidding dient te voldoen aan de volgende eisen:

- Het plan past binnen de randvoorwaarden van het omgevingsplan 'Chw bestemmingsplan Sluiskwartier', het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan (bijlage 6) en het kavelpaspoort (bijlage 7).

2.4.3 Wensen

Meerwaarde is aan de orde indien:

Onderbouwing concept

- Het programma en het concept sluiten aan bij de ambities van het Sluiskwartier om het gebied reuring te geven.
- Het programma en het concept dragen bij aan het trekken en huisvesten van de 'innovatieve klasse'.
- Het programma en het concept geven op een onderscheidende manier invulling aan de mogelijkheden die de bestemming maatschappelijk en horeca-2b bieden.
- Er is sprake van logische en onderscheidende functies die een verrassende synergie opleveren.
- Het concept voegt meerwaarde toe aan het Sluiskwartier, de buurt en de stad Deventer.

Onderbouwing markt

- Er is een helder en realistisch beeld bij het op lange termijn functioneren van het programma en het concept.
- Het voorgestelde concept is aantoonbaar (door middel van een nadere marktanalyse) een aanvulling op de lokale hotelmarkt en bedient nieuwe (ambitie)doelgroepen.

Financiële onderbouwing

- De financiële onderbouwing toont een robuust en haalbaar businessplan met daarbij een aannemelijke en zekere financieringsconstructie.
- De financiële onderbouwing overtuigt de gemeente dat, na verwerving van de bouwplot, de gegadigde het plan kan verwezenlijken en exploiteren.
- Er wordt aannemelijk gemaakt dat het concept langjarig duurzaam geëxploiteerd kan worden.

2.4.4 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het beoordelingscriterium Concept met één percentage uit de beoordelingsrichtlijn van paragraaf 2.2. Het percentage dat de gegadigde krijgt voor het onderdeel wordt vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten en bij elkaar opgeteld. De puntenwaardering wordt afgerond op hele cijfers, als volgt:

$$\text{Punten} = \text{Percentage Concept} \times 40 \text{ punten}$$

2.5 Deel 3 – Beoordelingscriterium Ontwerp

Het beoordelingscriterium *Ontwerp* bestaat uit vijf subcriteria:

1. Architectonisch ontwerp

2. Omgang met renovatie
3. Passendheid op locatie
4. Parkeeroplossing
5. Duurzaamheid

Bij de beoordeling gaat het om de combinatie en samenhang tussen de subcriteria. Onderstaand worden de eisen en wensen per subcriterium toegelicht.

2.5.1 Vormvereisten

Bestandsnaam: 'Deel 3: Ontwerp Sluiskwartier - [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 3 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een architectonisch ontwerp op uitwerkingsniveau Schetsontwerp (SO) van maximaal 6 A4 of 3 A3 bestaande uit:
 - a. Stedenbouwkundige inpassing voldoende uitgewerkt en inzichtelijk gepresenteerd zodat duidelijk wordt hoe de nieuwbouw is ingepast in de stedenbouwkundige setting.
 - b. Een toelichting op het architectuurbeeld (gevelbeelden/ruimtelijke impressie(s)) en principeplattegronden.
 - c. Een toelichting op het programma met duiding van functies en footprint.
 - d. Massaopbouw om inzicht te krijgen in opbouw en aansluiting, in het bijzonder op maaiveldniveau.
 - e. Positie en maatvoering van de bebouwing.
 - f. Toelichting op de architectonische vormgeving en materialisatie (kleur- en materiaalkeuze).
 - g. Een vogelvluchtperspectief van het plan waarmee duidelijk wordt gemaakt hoe de uit te werken delen zich verhouden tot, en zich voegen in, het gehele Sluiskwartier en de directe omgeving.
2. Een toelichting op de transformatie en renovatie van het bestaande vastgoed en hoe deze aansluit op het transformatiekader uit het kavelpaspoort (bijlage 7) van maximaal 2 A4 of 1 A3.
3. Een toelichting op de inrichting van het terrein en ontsluiting en parkeren, inclusief een onderbouwing van de parkeerbalans van maximaal 2 A4 of 1 A3.
4. Visie op duurzaamheid en een toelichting hoe de gegadigde invulling geeft aan de geformuleerde wensen voor het onderdeel duurzaamheid in paragraaf 2.5.3 van maximaal 1 A4.

Ten behoeve van de leesbaarheid en een objectieve beoordeling, wordt aangeraden de volgorde van de beoordelingscriteria en wensen zoals geformuleerd onder paragraaf 2.5.3 aan te houden.

2.5.2 Eisen

De aanbieder dient te voldoen aan de volgende eisen:

- Het plan past binnen de randvoorwaarden van het omgevingsplan 'Chw bestemmingsplan Sluiskwartier', het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan (bijlage 6) en het kavelpaspoort (bijlage 7).

- De renovatie van het pand vindt plaats binnen de randvoorwaarden van het transformatiekader (bijlage 7).

2.5.3 Wensen

Architectonisch ontwerp

- Er wordt op overtuigende wijze invulling gegeven aan de doelstelling om hoogwaardige architectuur toe te voegen.
- De nieuwbouw is uitdrukkelijk contrasterend vormgegeven om het contrast met het erfgoed te accentueren.
- De nieuwbouw is niet visueel overheersend en ondergeschikt aan het cultureel erfgoed.
- De nieuwe bebouwing is alzijdig vormgegeven, is eigentijds en heeft een unieke uitstraling.
- De toegepaste materialen dragen bij aan de eigentijdse en uitgesproken identiteit. De materialen zijn duurzaam en versterken het innovatieve karakter van de nieuwbouw.
- Er is sprake van zorgvuldige detaillering.
- Techniek ten behoeve van duurzame installaties zijn uit het zicht geplaatst, bij voorkeur inpandig, of zijn geïntegreerd in het architectonisch ontwerp.

Omgang met renovatie

- Het culturele erfgoed is herkenbaar en wordt als zodanig gewaarborgd.
- Het bestaande vastgoed is met respect voor de cultuurhistorische waarden behouden en gerestaureerd met behoud van sfeer en ziel.
- De nieuwbouw leidt niet tot grote bouwkundige ingrepen in de bestaande bouw en leidt zodoende niet tot ingrepen die ten koste gaan van de cultuurhistorische waarde van het complex.

Passendheid op locatie

- De inrichting van het terrein vormt een samenhangend geheel met de bebouwing en heeft een representatieve kwaliteit.
- Het terrein is zorgvuldig ingericht en sluit aan op de parkachtige omgeving.
- Het plan sluit aan op de naastgelegen ontwikkelingen in het Sluiskwartier en voegt zich in haar omgeving.

Parkeeroplossing

- Het aantal parkeerplaatsen is waar mogelijk geminimaliseerd en zijn zoveel als mogelijk uit het zicht opgelost.

Duurzaamheid

- Er is sprake van een totaalconcept voor duurzaam bouwen waarbij de verschillende onderdelen elkaar versterken en in samenhang zijn ontworpen.
- Er wordt gestreefd naar maximale ecologische- en economische duurzaamheid door biobased- en circulair/remontabel materiaalgebruik. De wens is dat tenminste 30% van de toegepaste materialen wordt hergebruikt, herbruikbaar is of biobased is.
- Er wordt aannemelijk gemaakt hoe en in welke mate de CO₂ uitstoot wordt beperkt, zowel van de gebruikte materialen als van de uitstoot tijdens de bouwfase.

- Er wordt aannemelijk gemaakt dat het plan volgens de checklist Natuurinclusief bouwen Sluiskwartier (bijlage 9) is ontworpen en hieraan kan voldoen bij de vergunningverlening.

2.5.4 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het beoordelingscriterium Ontwerp met één percentage uit de beoordelingsrichtlijn van paragraaf 2.2. Het percentage dat de gegadigde krijgt voor het onderdeel wordt vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten en bij elkaar opgeteld. De puntenwaardering wordt afgerond op hele cijfers, als volgt:

$$\text{Punten} = \text{Percentage Ontwerp} \times 30 \text{ punten}$$

2.6 Deel 4 – Beoordelingscriterium Plan van aanpak

Het beoordelingscriterium Plan van aanpak bestaat uit twee subcriteria:

1. Planning
2. Samenwerking met gemeente Deventer en eigenaar/exploitant plot 10b

2.6.1 Vormvereisten

Bestandsnaam: 'Deel 4: Plan van aanpak Sluiskwartier – [Naam gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 4 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een planning van definitieve gunning tot aan oplevering inclusief mijlpalen van maximaal 4 A4 of 2 A3.
2. Een voorstel voor samenwerking met de gemeente Deventer en de eigenaar/exploitant van plot 10b van maximaal 2 A4 of 1 A3.

Ten behoeve van de leesbaarheid en een objectieve beoordeling, wordt aangeraden de volgorde van de beoordelingscriteria en wensen zoals geformuleerd onder paragraaf 2.6.3 aan te houden.

2.6.2 Eisen

Gegadigden dienen een concrete en realistische planning in vanaf de definitieve gunning tot aan de oplevering, waarin de belangrijkste mijlpalen duidelijk zijn aangegeven. De planning geeft inzicht in de ontwikkeling (o.a. opstellen definitief ontwerp en aanvraag omgevingsvergunning), realisatie, moment van afname (en betaling) van de grond, verkoop en oplevering. Naast de omschrijving van deze onderwerpen worden er geen eisen gesteld.

2.6.3 Wensen

Meerwaarde is aan de orde indien:

Planning

- De gegadigde weet een continue bouwstroom te realiseren.
- De gegadigde kan een tijdige start garanderen.

- De mijlpalen en planning zijn helder weergegeven en inzichtelijk gemaakt.
- De gegadigde laat zien wat eventuele afhankelijkheden en risico's zijn en hoe deze worden gemitigeerd.
- Er is vertrouwen in de handelingswijze bij voorziene en onvoorziene kansen en risico's.

Voorstel voor samenwerking

- De gegadigde aangeeft op welke onderdelen participatie met de gemeente Deventer wordt gezocht (verwachtingenmanagement), zodat meerwaarde van de dialoog kan worden benut en het ontwerp en concept versterkt.
- De gegadigde aangeeft op welke onderdelen participatie met de eigenaar/exploitant van plot 10b wordt gezocht (verwachtingenmanagement), zodat meerwaarde van de dialoog kan worden benut en het ontwerp versterkt.
- Er wordt vertrouwen gegeven in een open en transparante samenwerking, waarin eerlijk en helder wordt gecommuniceerd.

2.6.4 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het beoordelingscriterium Plan van aanpak met één percentage uit de beoordelingsrichtlijn van paragraaf 2.2. Het percentage dat de gegadigde krijgt voor het onderdeel wordt vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten en bij elkaar opgeteld. De puntenwaardering wordt afgerond op hele cijfers, als volgt:

$$\text{Punten} = \text{Percentage Plan van aanpak} \times 10 \text{ punten}$$

2.7 Deel 5 – Beoordelingscriterium Prijs

2.7.1 Vormvereisten

Bestandsnaam: 'Deel 5: Prijs Sluiskwartier – [Naam gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 5 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een ingevulde biedingsmodule. In de aanbieding dient de gegadigde voor het onderdeel prijs gebruik te maken van de biedingsmodule, zoals opgenomen in bijlage 4.

2.7.2 Eisen

Gegadigden dienen te voldoen aan de minimale verkoopprijs van € 435.000,- exclusief de daarover verschuldigde overdrachtsbelasting of BTW (prijspeil 1 januari 2025). De minimale verkoopprijs is als volgt opgebouwd:

- Opstal: minimale verkoopprijs € 275.000,-, levering 'as-is' en belast met overdrachtsbelasting (kosten koper).
- Grond: minimale verkoopprijs € 160.000,-, levering bouwgrond en belast met BTW.

De verkoopprijs wordt vanaf 1 januari 2026 geïndexeerd met een vast percentage van 2,0% op jaarbasis tot de datum van de feitelijke levering.

Het genoemde bedrag vormt de ondergrens voor de gegadigden om deel te kunnen nemen aan de verkoopprocedure. Gegadigden dienen zich te conformeren aan de prijs om deel te kunnen nemen aan de verkoopprocedure. Indiening van een lagere verkoopprijs leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan deze verkoopprocedure.

De levering van het opstal vindt in de basis plaats in overdrachtsbelasting. Als de gegadigde opteert voor een btw belaste levering dan moet hij dat vooraf met de Belastingdienst overeengekomen zijn. Indien de gegadigde opteert voor een btw belaste levering dan zal dit ook door de gemeente Deventer voorgelegd worden aan de Belastingdienst. Indien de plot btw belast geleverd kan worden dan zal de btw verlegd worden naar de gegadigde. Wat voor de gegadigde fiscaal de (meest) gunstige levering is, komt voor rekening en risico van de gegadigde. De voorwaarde is dat de gemeente daarbij geen enkel nadeel ondervindt of risico's loopt (in financiële of juridische zin).

De bieding door gegadigden is onvoorwaardelijk. Het is niet toegestaan een aanbieding in te dienen op basis van voorwaarden of om in de bieding aanvullende voorwaarden te stellen. Aanbiedingen waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de gegadigde, worden door de gemeente Deventer terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

2.7.3 Wensen

De gemeente Deventer streeft naast een hoge kwaliteit naar opbrengstenmaximalisatie. Derhalve wordt een hoger groundbod beter beoordeeld.

2.7.4 Puntenwaardering

Het maximaal aantal te behalen punten voor het beoordelingscriterium Prijs bedraagt 20 punten. De puntenwaardering is als volgt:

| Financieel bod | Aantal punten |
|-------------------------|---------------|
| € 435.000 tot € 456.750 | 0 |
| € 456.750 tot € 478.500 | 5 |
| € 478.500 tot € 500.250 | 10 |
| € 500.250 tot € 522.000 | 15 |
| € 522.000 of hoger | 20 |

3 Procedure en beoordelingsproces

In dit hoofdstuk wordt deze fase van de verkoop nader omschreven.

3.1 Vragen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit verkoopdocument kunnen via sluiskwartier@akro-consult.nl worden ingediend tot uiterlijk 6 mei, 12.00 uur. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de gemeente Deventer van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle gegadigden.

De vragen worden uiterlijk 20 mei door de gemeente Deventer in geanonimiseerde vorm aan alle gegadigden beantwoord en gepubliceerd op het tenderplatform van Akro Consult. De nota's van inlichtingen vormen een integraal en bindend onderdeel van de verkoopdocumentatie. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit Verkoopdocument, die voortkomen uit de Inlichtingen worden door de gegadigden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit verkoopdocument.

3.2 Dialoog

In de opgave zitten verschillende onderwerpen die in samenhang moeten worden ontworpen en uitgedacht. Om plannen te optimaliseren wordt één dialoogronde georganiseerd op 26 mei op een nader af te stemmen tijdstip.

Tijdens deze dialoogronde worden de volgende punten besproken:

- Het concept
- Hotelmarkt in Deventer
- Haalbaarheid van het concept

De dialoogronde duurt maximaal één uur en vindt plaats op het stadhuis (Grote Kerkhof 1, Deventer). Gedurende de dialoog kan vrij gesproken worden over eigen plannen, er wordt geen gespreksverslag gemaakt. Wanneer onderwerpen ter sprake komen die voor alle gegadigden relevant zijn, zal er een nota van inlichtingen worden opgesteld.

Vanuit de gemeente Deventer neemt de beoordelingscommissie deel aan het dialooggesprek. Van de gegadigden wordt verwacht dat zij worden vertegenwoordigd door 'sleutelpersonen', die ook daadwerkelijk betrokken zullen zijn bij de verdere uitwerking van het plan, met een maximum van drie personen.

3.3 Beoordelings- en besluitvormingsproces

3.3.1 Beoordelingscommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie, waarvan de samenstelling hieronder is beschreven. Deze beoordelingscommissie stelt op basis van haar beoordeling een advies op, dat wordt voorgelegd aan College van Burgemeester en Wethouders. Op grond van dit advies bepaalt het College van Burgemeester en Wethouders welke gegadigde de verkoop krijgt toegewezen.

De beoordelingscommissie bestaat uit:

- Projectmanager (geadviseerd door jurist, planeconoom en planoloog)
- Stedenbouwkundige (geadviseerd door het Q-team, verkeer en erfgoed)
- Beleidsadviseur Economie

De beoordelingscommissie kan, indien zij dit nodig acht, extern advies inwinnen of andere dan bovengenoemde functies en disciplines bij de beoordeling betrekken. De beoordelingscommissie wordt voorgezeten door een onafhankelijke voorzitter van Akro Consult die zelf niet mee beoordeelt.

3.3.2 Beoordelingsproces

De beoordeling en besluitvorming vindt plaats volgens onderstaande stappen:

Stap 1: Opening aanbidding

Gegadigden ontvangen na het indienen van een aanbidding een ontvangstbevestiging. Pas na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de aanbiddingen worden de ontvangen aanbiddingen gelijktijdig geopend.

Stap 2: Controle op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden

Alleen tijdig ingediende en volledige aanbiddingen worden meegenomen in de inhoudelijke beoordeling. De door de gegadigde ingediende aanbidding wordt getoetst op vormvereisten (zie paragraaf 2.1.1, 2.4.1, 2.5.1, 2.6.1 en **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**), compleetheid (zie de paragraaf 2.1.2) en procedurele voorwaarden (zie hoofdstuk 4). De toetsing wordt uitgevoerd door een onafhankelijk persoon die geen zitting heeft in de beoordelingscommissie.

Stap 3: Toetsing eisen beoordelingscriteria

Van de gegadigden die niet zijn uitgesloten in stap 2 worden de aanbiddingen op de onderdelen Concept, Ontwerp, Plan van aanpak en Prijs getoetst aan de gestelde eisen uit paragraaf 2.4.2, 2.5.2, 2.6.2 en 2.7.2.

Aanbiddingen die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de gegadigde, worden door de gemeente Deventer direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

Stap 4: Presentatie

Na het doorlopen van stap 1 t/m 3 worden de resterende gegadigden die niet zijn uitgesloten van verdere deelname uitgenodigd een presentatie te geven aan de beoordelingscommissie. In deze presentatie hebben de gegadigden de gelegenheid de beoordelingscriteria Concept, Ontwerp en Plan van aanpak toe te lichten. Er worden geen punten toegekend aan de presentatie

zelf. De presentatiebijeenkomst neemt 60 minuten in beslag en bestaat uit een presentatie van de gegadigde van 30 minuten aangevuld met 30 minuten waarin de beoordelingscommissie vragen kan stellen over de aanbieding en/of presentatie. Over het beoordelingscriterium Prijs mag niet worden gesproken.

Stap 5: Beoordeling

De beoordelingscommissie beoordeelt alle beoordelingscriteria, conform de wensen als geformuleerd in de paragrafen 2.4.3, 2.5.3 en 2.6.3.

Stap 6: Gelijke score en loting

Indien na afronding van stap 5 de totaalscore van meerdere gegadigden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de winnaar, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde gegadigden vastgesteld op basis van de score voor het Beoordelingscriterium Concept. Indien ook deze score gelijk is, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde gegadigden door middel van loting vastgesteld. De betreffende gegadigden worden tijdig in kennis gesteld van deze loting.

3.3.3 Besluitvormingsproces gunning en bezwaartermijn

De gunning en communicatie van de uitslag vinden volgens de volgende stappen plaats.

Stap 1: Besluitvorming omtrent gunning winnaar

Het beoordelingsrapport van de beoordelingscommissie wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. De winnaar wordt voor voorlopige gunning voorgedragen aan het college van burgemeester en wethouders. De gemeente (het College van B&W) besluit of er al dan niet over gegaan wordt tot voorlopige gunning en verkoop aan de winnaar.

Stap 2: Voorlopig gunningsbesluit

Als het college van burgemeester en wethouders een besluit tot voorlopige gunning neemt dan vindt de communicatie van de uitslag als volgt plaats:

- alle gegadigden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van het gunningsbesluit.
- de afgewezen gegadigden ontvangen een gemotiveerde afwijzing.
- de winnaar ontvangt een besluit tot voorlopige gunning en de motivatie voor de keuze van deze gegadigde als winnaar.

Stap 3: Bezwaartermijn

Na bekendmaking van de uitslag van de voorlopige gunning, hebben de gegadigden die niet de winnaar zijn, of die zijn uitgesloten van (verdere) deelname aan de verkoopfase, 20 kalenderdagen na dagtekening van het voorlopige gunningsbesluit de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit, door middel van het aanhangig maken van een kort geding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel. Indien gegadigde(n) binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van het besluit tot voorlopige gunning geen kort geding heeft ingediend, vervalt het recht hiertegen in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook op te baseren, althans zijn de rechten daarop verwerkt.

Stap 4: Definitieve gunning

Na voorlopige gunning zal met de gekozen partij een koopovereenkomst gesloten worden. Na ondertekening door de partij en na afronding van het Bibob-onderzoek zal namens het College van B&W een besluit tot definitieve gunning genomen worden. Namens het college van burge-

meester en wethouders van de gemeente Deventer kan, vanaf 20 kalenderdagen na de dagtekening van het besluit tot voorlopige gunning een besluit worden genomen over de definitieve gunning.

Stap 5: Contracteren

De gemeente Deventer streeft ernaar binnen drie maanden na voorlopige gunning de koop-ontwikkelovereenkomst te sluiten. Wanneer de uiterlijke datum voor het sluiten van de koop-ontwikkelovereenkomst wordt overschreden door toedoen van de winnaar, heeft de gemeente Deventer het recht om ervoor te kiezen een overeenkomst met de nummer 2 te sluiten. Een concept van de koop-ontwikkelovereenkomst is als bijlage 3 bij dit verkoopdocument gevoegd.

4 Procedurele voorwaarden

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de procedurele voorwaarden, bestaande uit: de deelnamevergoeding, deelnamevoorwaarden en overige procedurevoorwaarden.

4.1 Deelnamevergoeding

In de verkoopfase wordt een deelnamevergoeding van € 15.000,- (geen BTW) betaald aan gegadigden die een geldige aanbieding hebben ingediend, maar die niet de Winnaar van de procedure zijn.

Onder een geldige aanbieding wordt verstaan:

- een aanbieding die compleet is en voldoet aan de in paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** van het verkoopdocument gestelde aanbiedingsvereisten.
- een aanbieding die voldoet aan de eisen zoals genoemd in paragraaf 2.4.2, 2.5.2, 2.6.2 en 2.7.2 van het verkoopdocument (ontvankelijk).
- Een aanbieding waarop de uitsluitingsgronden zoals genoemd in het aanbiedingsformulier niet van toepassing zijn.

4.2 Deelnamevoorwaarden verkoopfase

1. Indiening geschiedt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal.
2. De gemeente Deventer heeft het recht om gegadigden om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige /onduidelijke gegevens te vragen en om de door de gegadigden verstrekte informatie bij derden te controleren.
3. Indien door de gegadigde verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, hieraan voorwaarden of voorbehouden gesteld worden of wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden, dan wordt de betreffende gegadigde door de gemeente Deventer direct uitgesloten van deelname aan de verkoopprocedure.
4. Het is de gemeente Deventer toegestaan, maar niet verplicht om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de aanbieding binnen een termijn van 1 week door de Gegadigde te laten herstellen.
5. Als een gegadigde niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in dit verkoopdocument gestelde eisen, door binnen 1 week na eventuele navraag van de gemeente Deventer alsnog de gevraagde stukken aan te leveren, dan merkt de gemeente Deventer deze aanbieding als niet-geldig en is de gegadigde daarmee uitgesloten van deelname aan de verkoopprocedure.
6. De gemeente Deventer behoudt zich het recht voor om manipulatieve aanbiedingen ongel dig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve aanbieding is sprake als deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van manipulatieve aanb ieding ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de Verkoopprocedure niet meer kan worden bereikt.
7. De gemeente Deventer behoudt zich gedurende de verkoopprocedure het recht voor om één of meerdere nieuwe gegadigden uit te nodigen voor deelname, indien één of meer van voornoemde gegadigden onverhoopt (tussentijds) afziet/afzien van deelname. Het maximale aantal deelnemers blijft te allen tijde vier.

8. De gegadigde moet zijn aanbieding gestand doen gedurende 90 dagen na bekendmaking van de voorlopige gunning. De gemeente Deventer kan de termijn van gestanddoening eenmalig met nog eens 90 dagen verlengen waarover gegadigden alsdan schriftelijk worden geïnformeerd.
9. De gegadigde conformeert zich er bij aanbieding aan om op eigen initiatief melding te maken van op enige voor deze procedure relevante betrokkenheid van haar onderneming of haar werknemers – dan wel een aan gegadigde gelieerde onderneming en/of haar werknemers - bij de gemeente Deventer. Naar beoordeling van de gemeente Deventer ontoelaatbare betrokkenheid van gegadigde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstremgeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure. De gemeente Deventer heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.

4.3 Wet Bibob

Tijdens de verkoopprocedure maakt de gemeente Deventer gebruik van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (hierna: Wet Bibob). De gemeente Deventer kan hiervoor advies aanvragen bij de RIEC of het Landelijk Bureau Bibob. Op basis van de uitkomst van het onderzoek kan de gemeente Deventer besluiten om een Gegadigde uit te sluiten van deelneming aan de verkoopprocedure, niet overgaan tot het sluiten van de koop-ontwikkelovereenkomst of de reeds gesloten koop-ontwikkelovereenkomst te ontbinden.

4.4 Vervallen aanbieding na gunning

Indien een aanbieding na bekendmaking van de gunningsbeslissing om wat voor reden dan ook onverhoopt komt te vervallen, dan nemen de overige aanbiedingen de rangorde in, conform de beoordeling zoals die door de beoordelingscommissie is vastgesteld. De nummer 2 wordt dan de nummer 1 en zo verder.

4.5 Vertrouwelijkheid

Alle informatie die door of namens de gemeente Deventer in deze verkoopprocedure wordt verstrekt – documenten inclusief bijlagen en alle overige door of namens de gemeente Deventer verstrekte informatie - dient volstrekt vertrouwelijk te blijven en door de gegadigden en eventuele andere natuurlijke of rechtspersonen waarmee een samenwerking is aangegaan slechts aan medewerk(st)ers getoond te worden, die van de verkoopprocedure kennis moeten nemen. Evenmin mag door de aan deze verkoopprocedure deelnemende gegadigden op enigerlei wijze aan derden kennis worden gegeven van de gegevens die in dit verband door of namens de gemeente Deventer zijn of worden verstrekt. In nader overleg met de winnaar en de Gemeente Deventer wordt na definitieve gunning bepaald welke informatie van de winnende aanbieding openbaar wordt gemaakt.

4.6 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

Indien een gegadigde meent dat de documentatie, zoals verstrekt in de verkoopprocedure onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat dan wel de wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, dan dient de gegadigde dit zo spoedig mogelijk te melden.

Na het verstrijken van de uiterste termijn van indiening van de aanbieding wordt de gegadigde, die een aanbieding heeft ingediend, geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en bijbehorende bijlagen te hebben ingestemd en kan hij geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Derhalve verwerkt hij met zijn aanbieding het recht om daarna alsnog te ageren tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in het verkoopdocument. De gemeente Deventer is dan op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze komen volledig voor rekening en risico van de gegadigde.

4.7 Bezwaartermijn

Na bekendmaking van de uitslag van de voorlopige gunning, hebben de gegadigden die niet de winnaar zijn, of die zijn uitgesloten van (verdere) deelname aan de verkoopfase, 20 kalenderdagen na dagtekening van het voorlopige gunningsbesluit de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit, door middel van het aanhangig maken van een kort geding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel. Indien gegadigde(n) binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van het besluit tot voorlopige gunning geen kort geding heeft ingediend, vervalt het recht hiertegen in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook op te baseren, althans zijn de rechten daarop verwerkt.

4.8 Tenderplatform Akro Consult

De verkoopprocedure verloopt volledig digitaal via tender.akroconsult.nl. Deelname aan de verkoopprocedure loopt via het door de gegadigde aangemaakte account. Via het account wordt de gegadigde op de hoogte gehouden van eventuele wijzigingen en tussentijdse updates. Zorg dat tijdig wordt gestart met het uploaden van documentatie om onverwachte en ongewenste omstandigheden te voorkomen.

Accountgegevens kunnen ten alle tijden worden aangepast onder 'Mijn account'. Voor vragen over tender.akroconsult.nl kan contact worden opgenomen met sluiskwartier@akroconsult.nl of via het contactformulier onder 'Ik heb een vraag'.



Auteurs

Juul van Hout en Leonie Wijsman

Datum

5 november 2024

In opdracht van

Gemeente Deventer

Versie

Definitief

Overgoo 6
2266 JZ Leidschendam

070 - 326 26 23
info@akroconsult.nl
akroconsult.nl

NL76 RABO 0160 1276 45
KvK 27311926
BTW NL819008710B01