

**Verkoop bij inschrijving
met voorwaarden voor
herontwikkeling van het
gemeentehuis 'Ubbergen'**

Project: 14009/documenten/VKJ/Inschrijvingsleidraad/RH-MvC
Datum: 2 september 2014
Opgesteld: ir. R.P.J. Hogenboom
Gecontroleerd: W.H.B. Janssen RT

Inhoudsopgave

	Blad
1. Beschrijving	3
1.1 Locatie	3
1.2 Ontwikkelingsopgave optie B	4
1.3 Verkoopvoorwaarden	5
2. Inschrijvingsprocedure	7
2.1 Aankondiging	7
2.2 Planning	7
2.3 Waaruit dient de inschrijving te bestaan	7
2.4 Beoordeling inschrijvingen	7
2.5 Voorbehoud gunning	8
2.6 Inleveradres en sluitingsdatum	8
2.7 Tegemoetkoming in kosten	8
2.8 Algemene voorschriften inschrijvingsprocedure	8
2.9 Inlichtingen	9
2.10 Organisatie inschrijvingsprocedure	9
2.11 Communicatie	9

Bijlagen

De volgende documenten behoren tot de inschrijvingsleidraad:

- Bijlage A1 Inventarisatie gemeentehuis:
 - gebouwkenmerken
 - situatie
 - plattegrond en huidige situatie
 - NEN 2580-certificaat
 - tekeningen archief
- Bijlage A2 Foto's omgeving
- Bijlage A3 Modelstudie herontwikkeling gemeentehuis Ubbergen d.d. 27 juni 2014
- Bijlage A4 situatietekeningen te verkopen perceel

- Bijlage B1 Modelblad indienen vragen ten behoeve van nota van inlichtingen
- Bijlage B2 Inschrijfformulier

Alle bovenstaande bijlagen zijn als separate documenten bijgevoegd.

1. Beschrijving

Met de samenvoeging van de MUG-gemeenten verliest het huidige gemeentehuis van Ubbergen zijn functie. De gemeente Ubbergen heeft het voornemen de locatie met opstallen te verkopen. De gemeente Ubbergen ziet het als haar taak om zorgvuldig om te gaan met haar voormalige woonhuis met name daarbij doelend op het oorspronkelijke gebouw, de witte villa op de hoek van de Rijksstraatweg en Verbindingsweg wat een gemeentelijk monument is.

Voor de gebruiksmogelijkheden na verkoop zijn er een tweetal opties:

- A) Het voortzetten van het gebruik als kantoorpand in de huidige vorm;
- B) Een duurzame herontwikkeling realiseren met het oog voor ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente Ubbergen is bereid om deze opties in procedurele zin te faciliteren.

Voor optie B "duurzame herontwikkeling" geldt dat de ruimtelijke kwaliteit zich moet uiten door het handhaven van de oorspronkelijke villa en de sloop en vervanging van de aanbouwen door nieuwbouw die meer past in de maat en schaal van de bebouwing aan de Rijksstraatweg en de nieuwe woonwijk aan de van Hasseltstraat.

De gemeente Ubbergen heeft een modelstudie laten maken van deze beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De Gemeente Ubbergen heeft de voorkeur voor een duurzame herontwikkeling van de locatie.

De gemeente Ubbergen wil door verkoop van de locatie de gewenste ontwikkeling overlaten aan een koper/-ontwikkelaar.

Om in een transparant proces tot de keuze van de koper/ontwikkelaar te komen wordt een inschrijvingsprocedure gevolgd die in dit document verder is uiteengezet en gedocumenteerd. De doelstelling van deze openbare inschrijving is het verkrijgen van een bieding die boven een aangeven ondergrens ligt. De verkooptransactie wordt tot stand gebracht met de hoogste bieder waarop geen van de uitsluitingsgronden van toepassing zijn en die voldoet aan de financiële goedheidseisen en geschiktheidseisen.

1.1 Locatie

De locatie ligt naast het centrum van Beek, gemeente Ubbergen aan de Rijkstraatweg 139 en is goed bereikbaar vanaf de N325. Beek, gemeente Ubbergen ligt 5 autominuten van het centrum van Nijmegen.

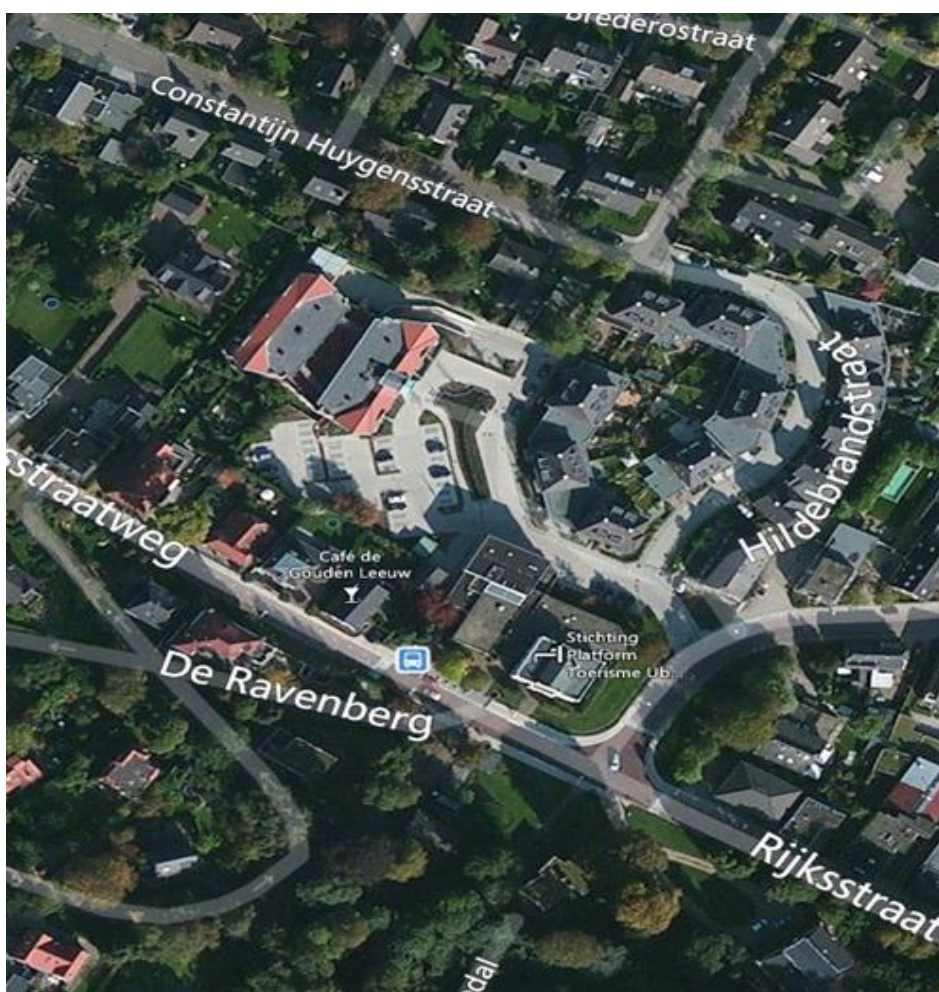
De locatie van het gemeentehuis heeft in het vigerende bestemmingsplan "Stuwwal en beschermd dorpsgezicht Ubbergen" een maatschappelijke bestemming met een nadere specificering voor instellingen gericht op openbare dienstverlening. De bestemmingsplankaart + regels zijn beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het huidige gemeentehuis is samengesteld uit drie met elkaar verbonden gebouwdelen; in totaal ca. 2.335 m² BVO. De witte villa aan de Rijksstraatweg is het oorspronkelijke gebouw uit 1868 en heeft de status van gemeentelijk monument. De aanbouw aan de west- en noordzijde van de witte villa, aansluitend op de Van Hasseltstraat, is gerealiseerd in 1975. De laatste uitbreiding stamt uit 1995 en betreft de bebouwing in drie bouwlagen die georiënteerd is op de achterzijde, aansluitend op de parkeerplaats.

In bijlage A1 zijn de gebouwkenmerken weergegeven.

Het over te dragen perceel heeft een oppervlakte van ca. 1600 m² wanneer uitgegaan wordt van optie A (voortgezet gebruik) en van ca. 1794 m² wanneer uitgegaan wordt van optie B (duurzame herontwikkeling) een en ander is aangegeven op bijlage A4.

De parkeerstrook noord-oost op het perceel heeft geen openbaar karakter. Het parkeerterrein noord-west van het perceel is openbaar.

Het terrein en het gebouw dienen te worden aanvaard in de staat waarin deze zich ten tijde van de overdracht bevinden. In bijlage A2 zijn foto's van de omgeving/bestaande toestand weergegeven. Het gebouw zal geheel worden ontruimd met uitzondering van de vaste inrichting op de begane grond (publieksbalie).



Locatie gemeentehuis Ubbergen

1.2 Ontwikkelingsopgave optie B

De gemeente heeft de visie dat het huidige complex, specifiek gericht op gebruik als (gemeente) kantoor, als voortgezette kantoorfunctie in de vastgoedmarkt vanwege de schaal op deze locatie niet eenvoudig op te nemen zal zijn. De later aangebouwde delen van het complex zijn bovendien ruimtelijk nogal fors voor deze locatie en omgeving.

Daarom is in samenspraak een nieuwe visie voor de locatie ontwikkeld waarbij de witte villa als gemeentelijke monument blijft gehandhaafd. In deze visie is aangegeven dat de later aangebouwde delen van het complex gesloopt mogen worden. Hiermee ontstaat een nieuwe uitgangssituatie die kansen biedt voor een duurzame herontwikkeling van de locatie.

Voor de nieuwe invulling gaat de gedachte uit naar seniorenwoningen met een hoge woonkwaliteit, waarbij extra voorzieningen ter bevordering van gemak en comfort zijn opgenomen, en die aanhaken op het hoge voorzieningenniveau die de kern Beek biedt. De extra voorzieningen zijn bijvoorbeeld gemeenschappelijke ruimten voor zorg, hobby en ontspanning. Op de locatie kan ook plaats geboden worden aan maatschappelijke functies die ondersteuning kunnen bieden in huishoudelijke taken en de benodigde zorg; ook voor andere woningen in Beek. Ook andere functies zijn denkbaar voor zover deze passend zijn in de omgeving en niet concurrerend met de winkelfunctie van het centrum van Beek.

Door de stedenbouwkundige is een modelstudie gemaakt. De essentie van deze modelstudie is splitsing van het perceel in twee afzonderlijke percelen die ieder hun eigen invulling krijgen. De bebouwing op de percelen voegt zich in de bestaande bebouwingsreeks langs de Rijksstraatweg. De bouwmassa's zijn in proportie met de omgeving. Op het linker perceel, gezien vanaf de Rijksstraatweg zijn twee bouwlagen met kaplaag en souterrain mogelijk. Op het rechter perceel wordt de kantoorvilla gehandhaafd en is er een aanbouw aan de achterzijde mogelijk. Parkeren kan op eigen terrein, mogelijk in het souterrain wat door de natuurlijke glooiing in het terrein aan de achterzijde vlak toegankelijk kan zijn. Het wooncomplex wat zich bevindt aan het achterliggende openbare parkeerterrein beschikt over een parkeerkelder met een capaciteit die groter is dan de parkeerbehoefte van het betreffende complex. Met de eigenaar van het complex, woningcorporatie Oosterpoort, kunnen ook afspraken gemaakt worden over het gebruiken van deze capaciteit. De modelstudie is in bijlage A3 weergegeven.

De Gemeente is in beginsel bereid om mee te werken aan een bestemmingsplanherziening om een dergelijke ontwikkeling mogelijk te maken. De kosten voor deze procedure, met de daarvoor benodigde onderzoeken en rapporten zijn voor rekening van de kopende partij. Leges voor omgevings-vergunning e.d. zijn uiteraard ook voor de kopende partij / ontwikkelaar. De voorbereidings- en notariskosten t/m de inschrijving zijn voor rekening van de gemeente. De kosten voor koop, levering en kadaster zijn voor rekening van de koper/ontwikkelaar.

1.3 Verkoopvoorwaarden

Voor de locatie met opstal tezamen vraagt de Gemeente een minimum bod van € 700.000,- exclusief overdrachtsbelasting en k.k. (prijspeil 1 januari 2015).

De levering en betaling vindt in principe plaats binnen 3 maanden (1^e kwartaal 2015) na gunning. Omdat een duurzame herontwikkeling van de locatie de voorkeur heeft, is de Gemeente bereid in dit geval uitstel van betaling tot uiterlijk 2 jaar na datum levering te verlenen. Dit wordt opgenomen in de leveringsakte. Uitdrukkelijk wordt vermeld dat er geen sprake is van een ontbindende voorwaarde uitgezonderd wanneer koper in staat van faillissement geraakt. In dit geval wordt de levering teruggedraaid. Er kan ook geen vervreemding plaatsvinden dan na betaling van de koopsom.

Referentie van toepassing wanneer ingeschreven wordt voor optie B

De inschrijver dient ervaring te hebben met inpassing van vastgoedprojecten in een bestaand woongebied. Deze kunnen sloop en nieuwbouw of renovatie (zijnde utiliteitsbouw en/of woningprojecten zijn, waarvan de omvang minimaal 1.500 m² BVO is en deze dient aangetoond te worden middels 1 referentieproject. Bij het ontbreken of niet voldoen van deze referentie, is de inschrijving ongeldig.

Uittreksel Kamer van Koophandel (KvK)

De inschrijver dient ingeschreven te zijn in het handels- of beroepsregister (KvK) en dient dit aan te tonen door een kopie van het uittreksel (maximaal 6 maanden oud) bij de inschrijving bij te voegen. De inschrijving moet ondertekend zijn door een vertegenwoordigingsbevoegd persoon. Bij het ontbreken van bovengenoemde (uittreksel en ondertekening), is de inschrijving ongeldig.

BIBOB

De gemeente wijst er op dat zij gebruik kunnen maken van de Wet Bevordering Integriteit-beoordelingen door het Openbaar Bestuur (hierna: Wet BIBOB). Deze wet beoogt onder meer te voorkomen dat bij de uitvoering van overheidsopdrachten als bedoeld in de Wet BIBOB, de overheid onbedoeld mogelijk bepaalde "criminele" activiteiten faciliteert, door gebruikmaking van het recht van overheidsinstellingen inschrijvers te laten 'screenen' door het Bureau BIBOB. Als opschortende voorwaarde geldt derhalve dat, alvorens de gemeente definitief tot gunning overgaat, de inschrijver met het hoogste bod door Bureau BIBOB kan worden gescreend. Indien er een negatief advies van Bureau BIBOB wordt afgegeven, wordt de inschrijver alsnog uitgesloten.

K formulier: verklaring bestuurder omtrent de rechtmatigheid van inschrijving

Met het overleggen van een ingevulde en ondertekende Model-K verklaring verklaart de inschrijver

dat zijn inschrijving niet is beïnvloed door een onrechtmatige mededingingsafspraken gemaakt met concurrenten (samenspanning).

De verklaring dient ondertekend te zijn door een bestuurder die, voor deze inschrijving, de inschrijver rechtsgeldig vertegenwoordigt. Van een rechtsgeldig ondertekende Model K verklaring is slechts sprake als deze is ondertekend door de hoogst verantwoordelijke bestuurder. Ondertekening door bijvoorbeeld de (gevolmachtigde) directeur of een lid van het management, niet zijnde de in het handelsregister opgenomen statutair bestuurder, is onvoldoende. De inschrijver wordt dan uitgesloten.

Financiële gegoedheid (bankgarantie / bankverklaring)

De inschrijver is bereid om direct na de gunning een waarborgsom van € 100.000,- te betalen. Deze kan eventueel ook gesteld worden in de vorm van een bankgarantie. De waarborgsom wordt verrekend met de koopprijs.

De financiële en economische draagkracht van de inschrijver dient gezond te zijn hetgeen de continuïteit van de bedrijfsvoering van de inschrijver voor een langere periode waarborgt. Hiertoe dient de inschrijver, na verzoek van de Gemeente, de door een accountant gecontroleerde jaarcijfers en het jaarverslag over 2011, 2012 en 2013 te verstrekken, inclusief de daarbij behorende ondertekende verklaring van de accountant dat de samenstelling van de overlegde jaarcijfers in overeenstemming is met de algemeen in Nederland aanvaarde grondslagen voor financiële verslaglegging.

2. Inschrijvingsprocedure

De keuze voor een gegadigde voor de koop van de locatie van het voormalig gemeentehuis Ubbergen vindt plaats door middel van een openbare inschrijving. In dit hoofdstuk wordt het proces, planning en voorwaarden van de inschrijvingsprocedure omschreven.

2.1 Aankondiging

Gegadigden kunnen na de aankondiging 'inschrijving verkoop gemeentehuis Ubbergen' zich bij voorkeur aanmelden via www.tenderned.nl. Ook is het mogelijk te reageren op advertenties en aanschrijvingen met het verzoek deel te nemen aan de inschrijvingen. Bij alle aanmeldingsvarianten wordt gewezen op de mogelijkheid de benodigde documentatie, waaronder deze inschrijvingsleidraad, te downloaden.

In deze inschrijvings-leidraad wordt omschreven hoe de inschrijving zal plaatsvinden en welke bescheiden ingediend moeten worden.

2.2 Planning

Onderstaande planning van de gehele inschrijvingsprocedure is onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden.

Planning procedure voorselectie	
Publicatie /startdatum inschrijvingstermijn Info downloaden via www.TenderNed.nl , advertenties en aanschrijvingen.	September 2014 -
Aanmelding en aanvraag inschrijvingsleidraad	September 2014 -
Bezichtigingsmogelijkheid	September/oktober 2014 -
Gelegenheid tot stellen van vragen via de mail	4 ^{de} week oktober 2014 -
Versturen Nota van Inlichtingen via www.TenderNed.nl en per mail naar partijen die zich aangemeld hebben.	2 ^{de} week november 2014 -
Ontvangst van de inschrijvingen	4 ^{de} week november 2014 -
Uitslag inschrijving	1 ^{ste} week december 2014 -
Levering	1 ^{ste} kwartaal 2015 -
Aanvang bestemmingsplan procedure (optie B)	1 ^e kwartaal 2015

2.3 Waaruit dient de inschrijving te bestaan.

De inschrijving dient volgende onderdelen te bevatten:

- Een volledig ingevuld en ondertekend inschrijfformulier volgens bijgevoegd model;
- Een referentieproject gedocumenteerd op maximaal één A4;
- Uittreksel Kamer van Koophandel (ondertekend);
- Bankverklaring. Een bereidheidsverklaring afgifte waarborgsom van € 100.000,-;
- Een volledig ingevuld en ondertekend K formulier.

2.4 Beoordeling inschrijvingen

De beoordeling van de inschrijvingen vindt als volgt plaats:

- In de eerste plaats wordt beoordeeld of de inschrijving(en) voldoen aan de gestelde eisen van deze selectieleidraad;
- Vervolgens wordt een proces verbaal gemaakt van de inschrijvingen, waarbij het voornemen is gunning aan de hoogste inschrijving;
- Met de hoogste inschrijver wordt een koopovereenkomst afgesloten.

2.5 Voorbehoud gunning

De gemeente behoudt zich het recht voor om, op elke moment tijdens de inschrijvingsprocedure, de opdracht of voor gedeelten van de opdracht de inschrijving tijdelijk of definitief te staken en niet tot gunning over te gaan, om welke reden dan ook. Inschrijvingen van de kandidaten komen dan te vervallen en inschrijvende partijen kunnen geen aanspraak maken op enige vorm van schadeloosstelling hiervoor.

2.6 Inleveradres en sluitingsdatum

Aanmeldingen dienen uiterlijk 28 november 2014 voor 17.00 uur in bezit zijn van Mostart & Timmermans Netwerk Notarissen. Aanmeldingen die onvolledig en/of te laat zijn of anderszins niet voldoen aan de gestelde eisen, dingen niet mee met de inschrijvingsprocedure. De aanmelding moet gestuurd of afgegeven worden naar Mostart & Timmermans Netwerk Notarissen, Rijksstraatweg 145, 6573 CM Beek-Ubbergen.

Aanmelding per e-mail of telefax is niet toegestaan.

De ontvangst van een aanmelding per post wordt bevestigd door verzending van een ontvangstbevestiging per post. De ontvangst van een aanmelding op het bezorgadres wordt bevestigd door overhandiging van een ontvangstbevestiging bij afgifte (receptie). De aanmelding dient uitsluitend te geschieden in een deugdelijk gesloten envelop waarop vermeld staat Vertrouwelijk, Inschrijving Locatie gemeentehuis Ubbergen.

De uitslag van de inschrijving wordt door Mostart & Timmermans Netwerk Notarissen in de vorm van een proces verbaal binnen 1 week na de sluitingsdatum kenbaar gemaakt.

2.7 Tegemoetkoming in kosten

Er wordt geen vergoeding betaald voor gemaakte kosten.

2.8 Algemene voorschriften inschrijvingsprocedure

De onderstaande voorschriften zijn van toepassing op de inschrijvingsprocedure:

- De inschrijver stemt in met de bepalingen van de inschrijvingsprocedure;
- Het is inschrijver niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen;
- Branchevoorwaarden en/of algemene voorwaarden van inschrijver zijn niet van toepassing;
- Het stellen van nadere voorwaarden aan inschrijving leidt onherroepelijk tot een ongeldige inschrijving en tot diskwalificatie van de inschrijver;
- De inschrijving en alle overige correspondentie dienen in de Nederlandse taal te zijn gesteld;
- De Gemeente Ubbergen heeft het recht nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.
- De koopakte en leveringsakte worden verzorgd door Mostart & Timmermans Netwerk Notarissen te Beek Ubbergen.

2.9 Inlichtingen

Voor nadere informatie en vragen over de inschrijvingsleidraad dient u deze uiterlijk vóór 24 oktober 2014 om 17.00 uur uitsluitend schriftelijk indienen via het e-mailadres: r.hogenboom@vkj.nl

Alle vragen en antwoorden worden geanonimiseerd bekend (nota van Inlichtingen) gemaakt aan alle partijen die de inschrijvingsleidraad hebben ontvangen.

De Nota van Inlichtingen maakt na verzending deel uit van de inschrijvingsleidraad.

2.10 Organisatie inschrijvingsprocedure

Na het verstrijken van de indieningstermijn worden de ingekomen inschrijvingen beoordeeld door de inschrijvingscommissie van de Gemeente Ubbergen die bestaat uit de notaris en een vertegenwoordiger van de gemeente Ubbergen. De Gemeente Ubbergen kan zich laten bijstaan door externe adviseurs. Deze adviseurs hebben een adviserende rol. De inschrijvingscommissie kan nadere gegevens van de inschrijvers verlangen.

2.11 Communicatie

Tijdens de inschrijvingsprocedure gelden de volgende uitgangspunten voor de communicatie:

- Correspondentie met betrekking tot de inschrijvingsprocedure loopt uitsluitend via de contactpersoon Ir. R. Hogenboom. email: r.hogenboom@vkj.nl ; postadres: van Kessel & Janssen Bouwconsultancy, Postbus 165, 6640 AD Beuningen.
- Telefonische inlichtingen zullen niet worden verstrekt;
- Bij het indienen van de vragen dient middels een verwijzing naar het document en de paragraaf steeds duidelijk te worden aangegeven, op welke onderdelen van de procedure deze vragen betrekking hebben;
- De verantwoordelijkheid voor het tijdig aankomen van de gevraagde informatie en van vragen ten behoeve van de nota van inlichtingen bij de contactpersoon ligt bij de inschrijver;
- Communicatie over de inschrijving geschiedt niet eerder dan nadat de inschrijvingscommissie het College van B&W van de gemeente Ubbergen heeft geïnformeerd.