

Selectieprocedure verkoop grond voor een bedrijfspand in De Loeten Amstelveen

SELECTIELEIDRAAD OPENBARE VERKOOPPROCEDURE

Locatie: De Loeten

Status: Definitief

Datum: 27 september 2023

Kenmerk: Z23-012314 / D23-048979

1.	INHOUD VAN DE SELECTIEPROCEDURE	3
1.1	INLEIDING	3
1.2	HET VERKOCHTE	3
1.3	BOUWMOGELIJKHEDEN	4
2.	SELECTIEFASE	5
2.1	SELECTIE- EN GUNNINGSFASE GECOMBINEERD	5
2.2	NOTA VAN INLICHTINGEN	5
2.3	AANMELDEN VOOR DEELNAME EN INDIENEN STUKKEN	5
2.4	REFERENTIES	5
2.5	FINANCIËLE EN ECONOMISCHE GESCHIKTHEID	6
3.	GUNNINGSFASE	7
4.	PROCEDURELE ASPECTEN	8
4.1	INDIENEN VAN ALLE STUKKEN VOOR DE SELECTIE- EN GUNNINGSFASE	8
4.2	BEOORDELING OP SELECTIECRITERIA	8
4.3	BEOORDELING OP EISEN (KNOCK OUT)	9
4.4	BEOORDELING OP PRIJS (GUNNINGSCRITERIUM)	9
4.5	TENSLLOTTE	9
5.	PLANNING, GUNNING EN OVEREENKOMST	10
5.1	PLANNING	10
5.2	VERIFICATIE GUNNING EN OVEREENKOMST	10
6.	PUBLICITEIT	11
7.	VERVOLGTRAJECT	12
8.	BIJLAGEN	13

1. Inhoud van de Selectieprocedure

1.1 Inleiding

De gemeente Amstelveen is eigenaar van een perceel grond in bedrijventerrein De Loeten. Dit bedrijventerrein wordt momenteel ontwikkeld. De bestemming van het perceel van de gemeente is op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' 'Agrarisch – Glastuinbouw'. De omliggende percelen waar reeds bedrijven gevestigd zijn, zijn door middel van omgevingsvergunningen in afwijking van het bestemmingsplan reeds bestemd tot 'Bedrijf'. De bedoeling is om de bestemming van het perceel waarop deze selectieprocedure betrekking heeft, op termijn eveneens te wijzigen naar 'Bedrijf', op basis van het door de geselecteerde koper van het perceel in te dienen bouwplan. In eerste instantie zal het bouwplan van de koper mogelijk worden gemaakt door het doorlopen van een procedure tot verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. Wanneer het bedrijventerrein De Loeten is voltooid, zal een nieuw bestemmingsplan Bedrijventerrein De Loeten worden vastgesteld, waarin de nieuwe bestemming van het perceel wordt vastgelegd.

Het perceel wordt voor rekening en risico van de gemeente bouwrijp gemaakt en in bouwrijpe staat geleverd aan de koper, één en ander zoals gedefinieerd in de koopovereenkomst. De gemeente zal tevens voor haar rekening het perceel in planologisch opzicht geschikt maken voor het bouwplan van de koper, op de wijze zoals hiervoor omschreven.

De staat van de bodem is onderzocht en op de uitkomsten van dit onderzoek wordt eveneens ingegaan in de voorliggende selectieleidraad.

Voor het bedrijventerrein De Loeten is een beeldkwaliteitsplan van toepassing waaraan een op het perceel te realiseren bouwplan dient te voldoen. Dit is onder meer uitgewerkt in een stedenbouwkundige verkavelingstekening.

De Gemeente wenst het perceel door middel van een openbare selectieprocedure ('tender') te verkopen. In de voorliggende selectieleidraad leest u wat de selectie- en gunningscriteria zijn en het te doorlopen tijdpad.

Indien en voor zover de gemeente tot gunning overgaat, geldt dat de inschrijver aan wie gegund wordt, aan de gestelde selectiecriteria dient te voldoen en de hoogste grondbieding dient te hebben uitgebracht.

1.2 Het Verkochte

Kadastrale gegevens

Het onderwerp van deze selectieprocedure, verder ook genoemd 'Selectieprocedure', betreft het perceel plaatselijk bekend Afmijnstraat Amstelveen De Loeten, kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 8953, gedeeltelijk, ter grootte van circa 6.055 m² en zoals weergegeven op de als **Bijlage 6** aan deze selectieleidraad gehechte verkooptekening en verder ook te noemen 'het Verkochte'.

Bodemonderzoek(en)

De bodem van het Verkochte is onderzocht op geschiktheid voor het gebruik ten behoeve van de bouw van een bedrijfspand. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in het document met als titel 'Project 19621, Verkennend (water)bodemonderzoek perceel aan de Afmijnstraat te Amstelveen', van Grondslag Bodemkwaliteitsbureau, d.d. 17 september 2021. Dit rapport is als **Bijlage 9** aan de voorliggende selectieleidraad gehecht. De conclusie van het rapport luidt dat er geen aanleiding bestaat om een aanvullend onderzoek te verrichten. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de beoogde bedrijfsmatige bestemming.

Staat van het Verkochte

De gemeente maakt het Verkochte voorafgaand aan de levering bouwrijp, zoals beschreven in de koopovereenkomst en de daarbij behorende algemene verkoopvoorwaarden (**Bijlage 4 en 5**).

1.3 Bouwmogelijkheden

Op het Verkochte kan een bouwplan worden gerealiseerd bestaande uit een bedrijfsgebouw in categorie 3.2 Bedrijf. Hiervoor zal procedure tot verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden doorlopen. Er bestaat derhalve geen rechtstreekse bestemming voor categorie 3.2 Bedrijf. Hierdoor is het op grond van de Beleidsregel datacenters, niet mogelijk om een datacenter te vestigen op het Verkochte.

Het bouwplan moet gerealiseerd worden conform de stedenbouwkundige verkavelingstekening zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein De Loeten (**Bijlage 7**) en dient ook overigens te passen binnen dit Beeldkwaliteitsplan. De stedenbouwkundige verkavelingstekening zoals voormeld is ook als separate **Bijlage 8** aan deze selectieleidraad gehecht.

Ofschoon de gunning van deze verkoop plaatsvindt op basis van de hoogste grondbieding, worden inschrijvers door het aanhechten van voormelde bijlagen aan deze selectieleidraad, reeds op de hoogte gebracht van de randvoorwaarden waaraan het bouwplan te zijner tijd dient te voldoen. Het bouwplan zal bij de uitwerking daarvan worden getoetst aan voormeld Beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundige verkavelingstekening, als ook aan andere vigerende beleidsdocumenten, zoals de Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkelen/Project Tender Afmijnstraat (**Bijlage 10**).

In de Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkelen/Project Tender Afmijnstraat (**Bijlage 10**) zijn eisen opgenomen ten aanzien van energie, circulariteit en klimaatadaptatie. Achter een aantal eisen staat een link met aanvullende informatie over de betekenis van de betreffende eis. Voor de inhoud van de eisen wordt u verwezen naar de bijlage. Voor het voldoen aan de eis met betrekking tot klimaatadaptatie kunt u voor het behalen van het percentage groen rekening houden met de oppervlakte van het binnen het Verkochte geprojecteerde talud langs de nog door de gemeente te realiseren waterpartij aan de oostzijde van het Verkochte. Het talud wordt eveneens door de gemeente gerealiseerd bij de aanleg van de waterpartij en dient volgens het Beeldkwaliteitsplan groen te zijn. Voor de maatvoering van het talud wordt u verwezen naar de verkooptekening in **Bijlage 6**. Wanneer de waterpartij en het talud gerealiseerd zullen worden, is op dit moment nog niet bekend. Dit geschiedt door de gemeente in onderling overleg met de koper.

2. Selectiefase

2.1 Selectie- en gunningsfase gecombineerd

Verkoop van grond is voor de gemeente niet aanbestedingsplichtig, maar de gemeente Amstelveen dient deze verkoop in concurrentie op de markt te brengen, verder genoemd 'Selectieprocedure'. De gemeente is gehouden om op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, waaronder een marktconforme koopsom, een koper voor het Verkochte te selecteren. Zodoende wordt door het doorlopen van deze Selectieprocedure voldaan aan de op de gemeente rustende verplichting om in geval van verkoop van een onroerende zaak, mededingingsruimte te bieden aan potentiële gegadigden, zoals neergelegd in het zgn. 'Didam-arrest' d.d. 26 november 2021 van de Hoge Raad.

Deze Selectieprocedure verloopt in twee fasen. De eerste fase betreft de selectiefase om de definitieve kring van inschrijvers te bepalen. De tweede fase betreft de gunningsfase. Het voorliggende document heeft betrekking op zowel de selectiefase als de gunningsfase. Gelet op de beperkte omvang van de Selectieprocedure, heeft de gemeente ervoor gekozen de selectie- en gunningsfase te combineren. Dit betekent dat de gegadigden alle gevraagde stukken voor de selectie- en de gunningsfase gelijktijdig moeten indienen. De gemeente beoordeelt de stukken dan eerst op de selectiecriteria en direct aansluitend op de gunningscriteria. Hierdoor wordt de proceduretijd ingekort.

2.2 Nota van Inlichtingen

U wordt in de gelegenheid gesteld naar aanleiding van deze selectieleidraad via TenderNed schriftelijke vragen te stellen over de inhoud van de Selectieprocedure. De antwoorden op deze vragen worden (geanonimiseerd) gegeven in een Nota van Inlichtingen, die onderdeel uitmaakt van de Selectieprocedure. Na publicatie van de Nota van Inlichtingen kunnen geïnteresseerde partijen zich via TenderNed aanmelden voor deelname en de gevraagde stukken indienen.

2.3 Aanmelden voor deelname en indienen stukken

Iedere potentiële gegadigde kan zich via TenderNed aanmelden voor deelname aan de Selectieprocedure. De potentiële gegadigden moeten voldoen aan een aantal selectiecriteria, zoals het overleggen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument, een gedragsverklaring aanbesteden (GVA) en referenties.

2.4 Referenties

Voor de selectiefase worden de ingediende referentieprojecten beoordeeld.

Voor alle aan te leveren referenties gelden de navolgende vereisten (knock-out criteria):

1. Alle referentieprojecten dienen in de laatste vijf (5) jaar te zijn afgerond;
2. De referentieprojecten dienen door de gegadigde daadwerkelijk te zijn uitgevoerd, dan wel, indien gegadigde onderdeel uitmaakt van een combinatie, door één van de combinanten;
3. Indien hetzelfde referentieproject voor meerdere referentie-eisen wordt ingezet, dient voor iedere eis de betreffende pagina van de opgave te worden ingevuld;
4. Voor iedere referentie dient één document met daarin tekst én beeldmateriaal van maximaal 6 pagina's A4 of 3 pagina's A3 van het referentieproject te worden bijgevoegd. Indien met één

referentieproject aan meerdere referentie-eisen wordt voldaan, hoeft het document slechts één maal te worden aangehecht.

Inschrijvingen die niet voldoen aan de referentie-eisen, worden terzijde gelegd.

2.5 Financiële en economische geschiktheid

De inschrijver dient aan te tonen dat deze beschikt over voldoende financiële middelen om een project op het Verkochte te realiseren met een omvang van (tenminste) € 3.000.000,- (*zegge: drie miljoen euro*). Dat kan door middel van het aanleveren van:

- Passende bankverklaring
- Verklaring betreffende de totale omzet en de omzet van vergelijkbare projecten van de inschrijver over de laatste drie boekjaren

Inschrijvingen die niet voldoen aan de eisen van financiële en economische geschiktheid, worden terzijde gelegd.

3. Gunningsfase

Als gunningscriterium geldt de hoogste grondbieding.

De geselecteerde partijen voor de gunningsfase moeten een financiële bieding uitbrengen op het Verkochte. Voor de grondbieding gelden de navolgende voorwaarden:

1. De grondbieding heeft betrekking op het Verkochte in bouwrijpe staat. De (bouwrijpe) staat waarin het Verkochte zal worden geleverd is beschreven in de model-koopovereenkomst en de daarbij behorende algemene verkoopvoorwaarden, het Verkochte is aangegeven op de verkooptekening (**Bijlage 4, 5 en 6**).
2. Het minimale grondbod bedraagt € 1.816.500,- (zegge: één miljoen achthonderdستيenduisend vijfhonderd euro), exclusief omzetbelasting en kosten koper.
3. De kosten voor het doorlopen van de voor het bouwplan benodigde ruimtelijke procedure komen voor rekening van de Gemeente, maar moeten eerst worden voorgeschieden door de inschrijver. Dit betreft een bedrag van € 18.397,-. De kosten worden bij de levering verrekend met de koopsom. Bouwleges blijven voor rekening van de inschrijver.
4. De bieding dient in euro's te zijn, zowel in getal als uitgeschreven.
5. De bieding dient exclusief belastingen te zijn; de grondprijs wordt vermeerderd met omzetbelasting.
6. De bieding dient onvoorwaardelijk te zijn.
7. De inschrijver conformeert zich aan de verkoopvoorwaarden zoals neergelegd in de model-koopovereenkomst (**Bijlage 4, 5 en 6**) en aan de eisen die zijn opgenomen in de Selectieleidraad (**Bijlage 2a en 2b**).

Biedingen die niet aan alle zeven voormelde voorwaarden voldoen, worden terzijde gelegd.

De inschrijving met hoogste bieding komt in beginsel in aanmerking voor gunning van de grondverkoop.

De gunning is onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring en de gemeente behoudt zich het recht voor om, zonder opgaaf van redenen, niet tot gunning over te gaan of de procedure tussentijds af te breken.

4. Procedurele aspecten

Begeleiding en beoordelingscommissie

De procedure van de Selectieprocedure wordt begeleid door de projectleider van de gemeente Amstelveen.

De beoordelingscommissie bestaat uit de volgende personen:

Projectleider

Notulist

Jurist

Adviseur stedenbouw

Planning van de Selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure omvat de volgende stappen:

4.1 Indienen van alle stukken voor de selectie- en gunningsfase

Om deel te nemen aan de Selectieprocedure dienen de volgende stukken conform planning (zie TenderNed) te zijn geüpload via TenderNed.

Stukken voor de selectiefase:

Bijlage 1a Ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument (interactief in te vullen of printen, invullen, ondertekenen en uploaden)

Bijlage 1b Ingevoerde Opgave referenties (inclusief bijlagen van de referentieprojecten, zie par. 2.4)
Bewijs van financiële en economische geschiktheid

en

Een gedragsverklaring aanbesteden GVA niet ouder dan 24 maanden
<https://www.justis.nl/producten/gva/gva-aanvragen/index.aspx>

Stukken voor de gunningsfase:

Bijlage 2b Ingevoerde conformiteitenlijst

Bijlage 3 Ingevuld biedingsformulier

Alle documenten dienen tijdig en volledig te zijn ingediend, op straffe van uitsluiting van verdere deelname.

4.2 Beoordeling op selectiecriteria

De beoordelingscommissie zal een toetsing uitvoeren om te beoordelen of de inschrijvers aan de gestelde selectiecriteria voldoen; hiervoor worden Bijlagen 1a en 1b alsmede de referentieprojecten gecontroleerd en beoordeeld. Indien op basis van de bewijsstukken blijkt dat betreffende inschrijver

niet voldoet aan de selectiecriteria, zal deze inschrijver worden uitgesloten. Alle inschrijvers ontvangen bericht van het resultaat van deze beoordeling.

4.3 Beoordeling op Eisen (Knock Out)

De beoordelingscommissie zal eerst beoordelen of de inschrijvingen voldoen aan de eisen die zijn gesteld aan de ontwikkeling. De gestelde eisen zijn verwoord in 'de lijst van eisen' (**Bijlage 2a**).

In de 'conformiteitenlijst' (**Bijlage 2b**), dienen de inschrijvers aan te geven dat de inschrijving onvoorwaardelijk aan alle eisen voldoet. Inschrijvingen die niet aan alle eisen voldoen vallen af.

4.4 Beoordeling op prijs (gunningscriterium)

De prijs wordt bij de inschrijving in een separaat document vermeld, zijnde het Biedingsformulier (**Bijlage 3**). De inschrijving met de hoogste bieding komt in beginsel in aanmerking voor de grondverkoop.

4.5 Tenslotte

De beoordelingscommissie heeft het recht nadere informatie bij u in te winnen indien zij dat voor de definitieve beoordeling nodig acht.

5. Planning, gunning en overeenkomst

5.1 Planning

De planning van de selectieprocedure vindt u op TenderNed, op de daarvoor bedoelde pagina die hoort bij deze selectieprocedure. Indien de planning gedurende de procedure wordt gewijzigd, zal dat op TenderNed worden vermeld. De op TenderNed vermelde inleverdata en tijdstippen zijn fatale termijnen: in geval een gevraagd document te laat wordt ingeleverd, kan uw inschrijving terzijde worden gelegd.

De planning van de ruimtelijke procedure en de realisatie van het bouwplan wordt nader uitgewerkt in de koopovereenkomst. Hierin is tevens vermeld wanneer de koper uiterlijk een aanvraag om een omgevingsvergunning moet indienen. Om de ruimtelijke procedure nog onder de vigour van de huidige wetgeving te laten verlopen, dient de vergunning uiterlijk 31 december 2023 te zijn aangevraagd. Indien dat niet mogelijk blijkt te zijn, zal de ruimtelijke procedure conform de Omgevingswet worden doorlopen. Waar nodig treden de gemeente en de koper in overleg over op welke wijze de aanvraag omgevingsvergunning in dat geval moet worden doorlopen.

5.2 Verificatie gunning en overeenkomst

Op grond van alle beschikbare informatie komt de beoordelingscommissie tot een oordeel. De inschrijver die voldoet aan alle eisen en die de hoogste grondbieding heeft, komt als eerste in aanmerking voor gunning van de verkoop. Bij gelijke biedingen wordt de winnende inschrijving bepaald door loting.

Deze inschrijver wordt uitgenodigd voor een gesprek over zijn inschrijving, waarbij verificatie van de verstrekte gegevens plaatsvindt en de te sluiten koopovereenkomst wordt besproken.

Blijkt tijdens de besprekingen met de gekozen inschrijver dat er onjuiste informatie is verstrekt, de inschrijver toch niet aan de selectiecriteria of de eisen blijkt te voldoen of dat op andere punten onoverkomelijke bezwaren bestaan, dan zal deze inschrijver alsnog afvallen. Ook kan blijken dat er geen overeenstemming kan worden bereikt over het tekenen van het koopcontract binnen een termijn van maximaal 3 maanden, na definitieve gunning. In bovenstaande gevallen zal in de regel besloten worden de als tweede geëindigde inschrijver te benaderen (wachtkamerclausule).

De inschrijvers die niet in aanmerking komen voor de verkoop, krijgen schriftelijk bericht van het voornemen tot gunning aan de inschrijver met de hoogste bieding. Voor deze inschrijvers bestaat de mogelijkheid inlichtingen te vragen of gemotiveerd bezwaar te maken. De termijn hiervoor is vastgesteld op 20 dagen na ontvangst van voornoemd bericht. Zolang er niet op alle punten volledige overeenstemming is bereikt tussen de gemeente en de winnende inschrijver en er nog geen schriftelijke en door beide partijen ondertekende koopovereenkomst tot stand is gekomen, is er geen sprake van enige gebondenheid van de gemeente Amstelveen noch van enige verplichting tot vergoeding van welke schade of kosten dan ook. Voor de volledigheid wordt hieraan toegevoegd dat een koopovereenkomst pas rechtsgeldig tot stand komt na een daartoe strekkend besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen.

6. Publiciteit

Het is de inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen of het onderwerp van de Selectieprocedure als zodanig, voordat de uitslag van de definitieve gunning door de gemeente is bekend gemaakt.

7. Vervolgtraject

Na besluitvorming over de gunning treden de gemeente en de winnende inschrijver in overleg om de koopovereenkomst te sluiten. Indien blijkt dat de geselecteerde inschrijver zich niet aan de gestelde eisen houdt bij de nadere uitwerking van de ontwikkeling, kan de gemeente besluiten om de samenwerking te beëindigen ofwel door het niet aangaan van de koopovereenkomst, dan wel door de koopovereenkomst naderhand te ontbinden. De gemeente kan dan de overige inschrijvers die een bieding hebben mogen doen en die aan de gestelde eisen voldeden benaderen, op volgorde van de hoogte van de score, om te vragen of die inschrijvers nog interesse hebben in de locatie. Indien geen van deze partijen tot overeenstemming wil of kan komen met de gemeente, is de gemeente vrij om, buiten de gevolgde tender om, met andere marktpartijen in onderhandeling te treden over de ontwikkeling van de locatie.

8. Bijlagen

De bijlagen worden digitaal via TenderNed aangeleverd.

Bijlage 1a	Uniform Europees Aanbestedingsdocument
Bijlage 1b	Invulformulier referenties
Bijlage 2a	Lijst van eisen
Bijlage 2b	Conformiteitenlijst
Bijlage 3	Biedingsformulier
Bijlage 4	Model Koopovereenkomst
Bijlage 5	Algemene verkoopvoorwaarden
Bijlage 6	Verkooptekening met nummer G2023-V18
Bijlage 7	Beeldkwaliteitplan De Loeten
Bijlage 8	Stedenbouwkundige verkavelingstekening De Loeten
Bijlage 9	Verkennd (water)bodemonderzoek d.d. 17 september 2021
Bijlage 10	Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkelen/Project Tender Afmijnstraat