



Foto: Gert Hardeman

Selectieleidraad

Waarhuis Schouwerzijl

OPDRACHTGEVER: WATERSCHAP
 NOORDERZIJLVEST

OPGESTELD DOOR: COUP URBAN PRODUCERS
 TILLY MACLEANE | MIMMO JACOBS

DATUM: JANUARI 2022

VERSIE: DEFINITIEF



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	De eigenaar en contactpersoon	4
1.2	Algemene omschrijving	4
1.3	Doelstelling en ambitie	5
1.4	Belangrijke uitgangspunten	6
2	DE PROCEDURE	8
2.1	Algemeen	8
2.2	Aankondiging	8
2.2.1	Planning	8
3.1.1	Inlichtingen	9
3.2	Aanmelden als gegadigde en vereisten verzoek tot deelneming	9
3.3	Deelname in samenwerking met derden / in combinatie	10
3.4	Overige mededelingen en voorwaarden	10
4	BEOORDELING AANMELDINGEN SELECTIEFASE	12
4.1	Algemeen	12
4.2	Uitsluitingsgronden	12
4.3	Geschiktheidseisen	13
4.4	Selectiecriteria	13
4.5	Beoordelingscommissie	15
4.6	Proces van beoordelen	15
4.7	Bekendmaking uitslag selectiefase	15
5	DOORKIJK NAAR DE GUNNINGSFASE	16
5.1	Algemeen	16
5.2	Procedure gunningsfase	16
5.3	Gunningscriteria en beoordeling	17
5.4	Definitieve gunning	18
	Bijlagen bij de selectieleidraad	19

1 INLEIDING

Het Waterschap Noorderzijlvest (hierna: het waterschap) heeft gebouwen in haar bezit die geen primaire waterstaatkundige functie meer vervullen. Als onderdeel van het Beleid cultuurhistorie van het waterschap Noorderzijlvest (Anker in een veranderende wereld) voert het waterschap een strategie dat inzet op de herontwikkeling van deze gebouwen. Er is geen beleidsmatige noodzaak voor eigendom, maar de verkoop van de grond en gebouwen is vaak ook geen optie. Dit maakt dat sommige van deze panden nu deels leeg staan en dat is een gemiste kans. Niet alleen kost het jaarlijks beheer en onderhoud, tijd en geld. Het zijn tevens vaak unieke, monumentale objecten en met een eigen waterverhaal. Het waterschap wil deze verhalen delen en wil dat het liefst in samenwerking met anderen doen.

In het dorp Schouwerzijl (ten westen van het dorp Winsum) staat het waarhuis in kwestie. Het doel van deze selectieleidraad is om de juiste partner te selecteren voor de voormalige sluiswachterswoning te Schouwerzijl. De voorkeur gaat ernaar uit om één partij te vinden voor dit waarhuis.

Er wordt gezocht naar een partij die aansluit bij de ambities van het Waterschap NZV en op eigentijdse wijze invulling geeft aan het waterverhaal van deze unieke objecten. Om die partij uiteindelijk te vinden heeft het waterschap ervoor gekozen om een bepaald proces te doorlopen. Het te doorlopen proces vertoont overeenkomsten met een niet-openbare aanbestedingsprocedure. Echter, en dat wil het waterschap met klem benadrukken, is er in de onderhavige situatie geen sprake van een aanbestedingsplichtige opdracht. Er wordt namelijk geen overeenkomst gesloten onder bezwarende titel.

Dat het te volgen proces overeenkomsten vertoont met een niet-openbare procedure heeft ermee te maken, dat het waterschap een gelijk speelveld wil creëren voor partijen tegen een marktconforme aanbieding (zie ook paragraaf 1.3 Doelstelling en ambitie).

Het te volgen proces om een partij te vinden die aansluit bij de ambities van het waterschap ziet er als volgt uit. Er is sprake van een getrappt proces dat bestaat uit een selectiefase en een gunningsfase:

- i. De selectiefase is openbaar. Op basis van de inschrijvingen worden minimaal twee en maximaal vijf partijen geselecteerd. De geselecteerden worden uitgenodigd om in te schrijven en ontvangen daarvoor de gunningsleidraad;
- ii. De gunningsfase wordt gestart met een pitch waarbij de geselecteerden hun planvisie kort presenteren en er stilgestaan wordt bij de kwaliteiten en kansen. In de gunningsfase wordt de inschrijvers verzocht een compleet ondernemersplan met sluitende businesscase op te stellen. De plannen worden in deze fase beoordeeld op basis van de vooraf vastgestelde criteria die in de gunningsleidraad nader worden toegelicht.

Met de publicatie van deze aankondiging en selectieleidraad is de selectiefase gestart. In deze selectiefase kunnen partijen zich aanmelden. In deze selectieleidraad is onder andere opgenomen:

- een beschrijving van het pand en de ambitie van het waterschap;
- de planning van de procedure;
- de overige bepalingen voor het verloop van de procedure;
- de uitsluitingsgronden en minimum vereisten waaraan een gegadigde moet voldoen om in aanmerking te komen voor een uitnodiging tot inschrijving;
- de selectiemethode en de gunningscriteria;
- de gegevens die door gegadigden bij aanmelding voor de selectieprocedure moeten worden verstrekt.

1.1 De eigenaar en contactpersoon

De huidige eigenaar van het waarhuis en bijbehorende gronden is het waterschap. Zij hebben COUP Urban Producers opdracht gegeven de procedure te begeleiden. Voor verdere inlichtingen, zie paragraaf 2.2.2

1.2 Algemene omschrijving

Het Schouwerzijl ligt ten westen van het dorp Winsum in de provincie Groningen. Van oudsher verbindt de zijl de Kromme Raken met het Reitdiep. Het water in het Reitdiep mondt ten westen van de locatie, via het Lauwersmeer, uit in de Waddenzee. De sluis van de Schouwerzijl werd voor het eerst genoemd in 1371 in een oorkonde over het onderhoud van het zijldiep. In 1849 is de houten sluis (zijl) van het Schouwerzijlvest vervangen door een stenen sluis. In 1918 zijn de sluisdeuren en de slagstijlen van de sluis vernieuwd. In het jaar 1969 werd de Lauwerszee ingedijkt.

Het Schouwerzijl bestaat vandaag de dag uit een ensemble van de sluis, het waarmanshuis (1851) en de aangelegen schuur (1888). De sluis staat tegenwoordig open, het waterpeil is overal gelijk (NAP -0,93m), en de sluis hoeft daarom ook niet bediend te worden. Het waarhuis heeft niet meer de functie van een sluiswachterswoning. Het pand aan de Zijlvestweg is een woonhuis met schuur. In 1975 is het waarhuis aangewezen als Rijksmonument. In oktober 2021 is het Waterschap Noorderzijlvest gestart met restauratiewerkzaamheden aan de sluis en brug en wordt er een afsluitvoorziening geplaatst.

Het bouwvolume had van oorsprong een rechthoekig grondvlak met een centrale hal die doorliep van de voordeur naar de achterdeur. Aan weerszijde van de hal waren oorspronkelijk twee kamers met bedsteden en een vuurplaats. De zolderverdieping onder de dakkap was aanvankelijk toegankelijk via een stijl steektrapje. Tussen 1930 en 1950 zijn er aan drie gevels van het waarhuis in Schouwerzijl persiennes (zonnewering) geplaatst. De persiennes zijn aan weerszijde van de zesruits schuiframen gesitueerd. De bovenverdieping heeft aan beide zijgevels kleinere vierruits ramen onder de daklijst, waarvan één voorzien van een luik. Deze vierruits ramen waren van oorsprong kleinere tweeruitsraampjes maar zijn in de periode tussen 1934 en 1955 vergroot voor

meer lichtinval op de zolderverdieping. De hoofdentree van het waarhuis is gelegen aan de Zijlvestweg en is toegankelijk via een bordestrapje aangezien de entree wat verhoogd is ten opzichte van het maaiveld. Het zadeldak is voorzien van blauw gesmoorde, geglazuurde holle pannen. Op beide hoeken van de dak nok is een schoorsteen geplaatst. De schoorsteen aan de sluiszijde vormt een markant element van het waarhuis vanwege de gek die op de schoorsteen is geplaatst met daarop een windwijzer in de vorm van een paling. Dit ornament herinnert aan het feit dat de waarman als enige het recht had om paling te vangen rond de sluis.

Gegevens en kenmerken – Waarhuis Schouwerzijl

Status:	Niet in gebruik
Adres:	Zijlvestweg 26, Schouwerzijl
Gemeente:	Het Hogeland
Omvang perceel:	circa 975 m ²
Oppervlakte gebouw (BVO):	245 m ²
Huidige bestemming:	Wonen
Bouwjaar:	1851 (huis) 1888 (schuur)
Monumentale status:	Rijksmonumenten

Het Waterschap NZV stelt minimaal de volgende documenten en informatie over het pand beschikbaar:

1. Inmeetrapportages woning
2. Fotorapportages
3. Beknopte bouwhistorische quickscan
4. Plattegronden, doorsnedes, aanzichten (mits beschikbaar)

Deze documenten zijn te downloaden via:

www.noorderzijlvest.nl/schouwerzijl

1.3 Doelstelling en ambitie

Het waterschap is op zoek naar een partij die (in samenwerking) actief het waterverhaal wil uitdragen en dit gaat combineren met eigen (bedrijfs)activiteiten. De voorkeur gaat daarbij uit naar een partij die het waarhuis gaat herontwikkelen en exploiteren. Omdat we de objecten belangrijk achten vanwege de verbonden geschiedenis kiest het waterschap voor een nader vorm te geven gebruiksrecht voor bepaalde tijd (zie ook paragraaf 1.4 Belangrijke uitgangspunten).

Door het gebouw te verpachten aan een nader te bepalen partij beoogt het waterschap een duurzame instandhouding te realiseren, waarbij de karakteristieke uitstraling van het pand behouden blijft. Daarvoor is het onder andere van belang dat de toekomstige exploitatie voldoende omzet genereert om het langjarig beheer en onderhoud te bekostigen. Dit zal in de gunningsfase door middel van een businesscase moeten worden aangetoond (zie paragraaf 4.2).

Het waterschap wil zich laten verrassen door creativiteit van partijen. In de zoektocht naar een partij wordt gekozen voor een openbare (getrapte) procedure. Deze procedure is nadrukkelijk geen aanbesteding. Zoals ook onder 1. Inleiding is aangegeven.

De vestiging van een erfpacht met opstalrecht is in dit geval niet aanbestedingsplichtig (arrest Muller). Het betreft geen overheidsopdracht onder bezwarende titel. Het is wel wenselijk om een gelijk speelveld te creëren en op zoek te gaan naar een marktconforme aanbidding.

Omdat het hier geen overheidsopdracht onder bezwarende titel betreft, vinden wij het zinvol om te vermelden dat dit geen formele aanbesteding betreft (ondanks het feit dat we de uitgangspunten van transparantie, concurrentie en marktconformiteit volledig respecteren).

In de selectiefase worden partijen beoordeeld op basis van hun ervaring, visie op de opgave en de kwaliteit van hun aanmelding (hierna de 'selectiecriteria'). In de gunningsfase wordt gegund op basis van kwaliteit en prijs. Dit gebeurt door vooraf bepaalde gunningscriteria en een bieding op de jaarlijks te betalen retributie (zie paragraaf 4.2).

De rapportage 'Criteriasessie Waarhuis Schouwerzijl' (bijlage 4) geeft inzicht op welke manier het waterschap tot de gunningscriteria is gekomen. Onderstaande opsomming zijn de kwalitatieve aspecten waarop in de gunningsfase zal worden beoordeeld en de uiteindelijke nieuwe partij geselecteerd zal worden. In paragraaf 4.3 wordt dit nader toegelicht.

Gunningscriteria - eis en wensen¹:

- | | |
|--|--------------|
| 1. <i>Lange termijn instandhouding van het opstal</i> | <i>(eis)</i> |
| 2. <i>Bijdrage aan het Waterschap NZV-Waterverhaal</i> | |
| 3. <i>Programma dat past bij het unieke (solitaire) karakter van de omgeving</i> | |
| 4. <i>Aansluiting omgeving</i> | |
| 5. <i>Originaliteit</i> | |

1.4 Belangrijke uitgangspunten

De aanmeldingen die worden ontvangen in de selectiefase worden beoordeeld op basis van de uitsluitingsgronden, de geschiktheidseisen en de selectiecriteria. Deze worden nader toegelicht in paragraaf 3.4.

Gebruiksrechterfpacht

Het heeft de voorkeur van het waterschap om de objecten in gebruik te geven aan één partij.

De partij die als beste uit de gunningsfase komt krijgt het gebruiksrecht middels een recht van erfpacht en een afhankelijk recht van opstal voor de gebouwen

voor de termijn van 25 jaar. Hierbij wordt uitgegaan van een totale indicatieve perceelgrote van circa 975 m². Dit zal in de gunningsleidraad nader worden beschreven.

De jaarlijkse canon of retributie geldt voor de gehele looptijd en wordt elk jaar geïndexeerd volgens de Consumentenprijsindex alle huishoudens.

Goedkeuring plannen Waterschap NZV & gemeente Het Hogeland

Het waarhuis is een Rijksmonument, het Waterschap NZV is van mening dat de authenticiteit uniek is. Het uitgangspunt is dat eventuele ingrijpende veranderingen die van invloed zijn op de uitstraling van het gebouw niet wenselijk zijn.

Naast publiekrechtelijke instemming van de gemeente zal de definitieve vestiging van het gebruiksrecht geschieden onder voorbehoud van de goedkeuring van het plan door het waterschap. Daarnaast is het aannemelijk dat de uiteindelijk geselecteerde partij een planologisch traject zal moeten doorlopen².

Oplevering

Het object is in goede tot redelijk goede bouwtechnische staat en worden *as is* opgeleverd. Daar waar het voor de hand ligt dat de geselecteerde partij aanpassingen aan het Waarhuis wil gaan verrichten, dient de partij in overleg te gaan met het waterschap. Temeer, omdat het een rijksmonument betreft waarvan het waterschap eigenaar is. Het waterschap is voornemens nog enkele verbeteringen (trap en badkamer) door te voeren.

² Het risico van het eventueel niet verkrijgen van een omgevingsvergunning ligt bij de geselecteerde partij.

2 DE PROCEDURE

2.1 Algemeen

De procedure bestaat uit twee fases, eerst de selectiefase en dan de gunningsfase. Vanwege de proportionaliteit is de inspanning voor geïnteresseerde partijen beperkt in de selectiefase. Op basis van de ingediende stukken worden minimaal twee en maximaal vijf partijen geselecteerd en uitgenodigd om deel te nemen aan de gunningsfase. Alle partijen die zich hebben aangemeld voor de selectiefase ontvangen bericht waarin staat of zij wel of niet worden uitgenodigd voor de gunningsfase. De aanmelding van partijen wordt, evenals de door hen ingediende stukken, vertrouwelijk behandeld.

2.2 Aankondiging

De aankondiging is gepubliceerd op de website: www.noorderzijlvest.nl/schouwerzijl en via publicatie breed onder de aandacht gebracht. U heeft deze selectieleidraad elektronisch in PDF ontvangen. Bij discrepanties tussen de selectieleidraad en bijlagen, is de selectieleidraad leidend.

2.2.1 Planning

Doorkijk selectiefase	
Aankondiging, publicatie selectieleidraad	16 maart 2022
Locatiebezoek geïnteresseerde partijen. Aanmelden voor één van de twee genoemde data via: mimmo@coup-group.com	6 – 7 april 2022
Uiterste datum indienen van vragen ten behoeve van de aanmelding	21 april 2022
Schriftelijke beantwoording vragen selectiefase	4 mei 2022
Uiterste datum ontvangst verzoek tot deelneming. Indiening planvisie + bijlagen via: mimmo@coup-group.com	19 mei 2022
Bekendmaking resultaat beoordeling aanmeldingen	31 mei 2022
Doorkijk gunningsfase (onder voorbehoud)	
Gunningsleidraad ter beoordeling naar het waterschap	12 mei 2022
Goedkeuring gunningsleidraad	1 juni 2022
Uitnodiging tot inschrijving (geselecteerde gegadigden)	1 - 3 juni 2022
Locatiebezoek inschrijvers	16 en 17 juni 2022
Uiterste datum indienen aanvullende vragen	23 juni 2022
Nota van beantwoording	30 juni 2022
Uiterste datum indienen voorstellen en biedingen	18 juli 2022
Voornemen tot gunning	22 juli 2022
Vestiging recht van opstal + huurcontract	n.t.b.

* De genoemde data/tijdstippen zijn indicatief, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

3.1.1 Inlichtingen

Alvorens partijen zich aanmelden, krijgen zij de mogelijkheid om het pand te bezoeken en vragen te stellen. Vragen kunnen alleen schriftelijk gesteld worden via het emailadres: mimmo@coup-group.com. Vragen dienen ontvangen te zijn vóór de in de planning genoemde datum en tijdstip. Vragen die later ontvangen worden, worden niet in behandeling genomen. Ingediende vragen en antwoorden worden anoniem gepubliceerd op de datum zoals vermeld in de planning selectiefase op de website. Vragen die ertoe strekken om min of meer concrete plannen of ideeën te toetsen aan de in deze selectieleidraad aangegeven kaders voor herbestemming worden terzijde gelegd.

De contactpersoon voor alle vragen, klachten en opmerkingen in het kader van deze procedure is:

Naam: Mimmo Jacobs, COUP
Emailadres: mimmo@coup-group.com
Adres: Professor Snijdersstraat 2, 2628 RA Delft

Over deze procedure mag geen contact op worden genomen met medewerkers van het waterschap. Ook is het niet toegestaan om leden van de beoordelingscommissie te benaderen, één en ander op straffe van mogelijke uitsluiting van het verdere proces.

3.2 Aanmelden als gegadigde en vereisten verzoek tot deelneming

Aanmeldingen dienen vóór in de planning aangegeven datum en tijdstip ontvangen te zijn. Aanmeldingen die onvolledig en/of te laat zijn of anderszins niet voldoen aan de gestelde eisen, dingen niet mee voor wat betreft de selectieprocedure.

U dient uw aanmelding per e-mail (in PDF-formaat) te verzenden, met in de titel de vermelding '**INSCHRIJVING SCHOUWERZIJL WATERSCHAP NZV**'. De ontvangst van een aanmelding wordt bevestigd door verzending van een ontvangstbevestiging per e-mail.

Het maximaal aantal aangegeven pagina's enkelzijdig dat mag worden aangeleverd staat per onderdeel omschreven. Dit is inclusief plaatjes / illustraties / schema's / tabellen. Bijlagen zoals voorpagina's / inhoudsopgave e.d. worden ook meegeteld. Bij overschrijding van het maximum aantal pagina's, worden de eventuele extra pagina's terzijde gelegd. Deze worden niet beoordeeld door de commissie.

Indien u zich wilt aanmelden als gegadigde doet u dit middels het indienen van een verzoek tot deelneming. Het verzoek tot deelneming bestaat uit de op de volgende pagina beschreven onderdelen:

	Onderdelen bij inschrijving	Controle / beoordeling	Pagina's
1	Formulier aanmelding selectieprocedure	Controleren of formulier volledig is ingevuld	Conform bijlage 1
2	Beknpte financiële visie op de realisatie en exploitatie	Beoordeling door COUP (voldoende / onvoldoende)	Max. 2 pagina's A4
3	Referentieproject (zoals beschreven in par. 3.4)	Door de beoordelingscommissie te becijferen	Conform bijlage 2
4	Visie op de opgave (zoals beschreven in par. 3.4)	Door de beoordelingscommissie te becijferen	Max. 6 pagina's A4

3.3 Deelname in samenwerking met derden / in combinatie

U mag zich aanmelden in een combinatie / samenwerkingsverband. Samenwerkende partijen dienen daarbij één penvoerder aan te wijzen. De communicatie vindt uitsluitend plaats met contactpersoon die op het inschrijfformulier daartoe wordt aangemerkt. Deze persoon is penvoerder gedurende het gehele proces, vanaf de selectiefase tot de eventuele contractuitwerking.

Binnen dit samenwerkingsverband mag de referentie door ieder van de samenwerkende partijen zijn uitgevoerd. Samenwerkende partijen mogen zelf bepalen wie in welke mate hieraan bijdraagt, zolang er gezamenlijk maar wordt voldaan aan de gestelde eisen. Elke partij kan zich voor deze procedure maximaal eenmaal aanmelden. Indien u zich in een samenwerkingsverband wilt aanmelden, kunt u zich dus niet meer zelfstandig aanmelden (en vice versa).

3.4 Overige mededelingen en voorwaarden

- Op deze procedure zijn geen aanbestedingsrechtelijke regels van toepassing;
- Het waterschap houdt zich het recht voor om gedurende de selectiefase, zonder opgaaf van redenen, te besluiten de procedure tussentijds af te breken. Eventueel reeds ingediende aanmeldingen of inschrijvingen komen dan te vervallen en de inschrijvende partijen kunnen geen aanspraak maken op enige vorm van schadeloosstelling hiervoor;
- Voor het doen van aanmeldingen en/of inschrijvingen wordt in geen geval een vergoeding geboden;

- Elke aangemelde partij verklaart door middel van het doen van een aanmelding in te stemmen met het verloop en de inhoud van de gunningsprocedure;
- Het is gegadigden niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk of procedureel samenhangen met de inschrijvingen of het gebruiksrecht als zodanig;
- Alle in het kader van de inschrijving gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch bod aan het waterschap. Het is nimmer toegestaan de inschrijving te wijzigen;
- Alle correspondentie en documentatie die door het waterschap wordt opgesteld, wordt alleen in het Nederlands uitgegeven. Correspondentie van gegadigden en inschrijvers dient in het Nederlands te zijn opgesteld;
- Aanmeldingen en inschrijving worden onherroepelijk gedaan, zonder enig voorbehoud en zonder voorwaarden. Inschrijvingen die hier niet aan voldoen worden uitgesloten;
- Alle risico's ten aanzien van de exploitatie en eventuele herontwikkeling worden bij levering overgedragen aan de gebruiker. Voor zover bij het waterschap hierover informatie aanwezig is wordt deze beschikbaar gesteld;
- De beoordelingscommissie heeft het recht nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht;
- Mondelinge mededelingen, toezeggingen of afspraken hebben geen rechtskracht tenzij deze schriftelijk zijn bevestigd;
- Algemene voorwaarden van de inschrijvers zijn niet van toepassing, in welke stukken deze ook worden genoemd;

Deze selectieleidraad, evenals de bijlagen zijn met zorg samengesteld. Indien enig document volgens u tegenstrijdigheden, onvolkomenheden, onjuistheden of onduidelijkheden bevat, dient u dat zo spoedig mogelijk schriftelijk te melden aan mimmo@coup-group.com, doch voor de uiterste datum van 23 juni 2022. Indien derhalve na de uiterste datum voor het stellen van vragen blijkt dat deze selectieleidraad met alle bijbehorende bijlagen tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden bevat en deze niet door inschrijver zijn opgemerkt, zijn deze voor risico van de inschrijver. Bij gebreke van dergelijke melding kan de inschrijver na inschrijving op onjuistheden en/of onvolkomenheden geen enkel beroep meer doen.

4 BEOORDELING AANMELDINGEN SELECTIEFASE

4.1 Algemeen

Vanwege het openbare karakter van deze procedure is eenieder vrij om zich hiervoor aan te melden. Partijen kunnen zich profileren met een korte planvisie. Naast deze planvisie moeten aanmelders in de selectiefase aantonen dat ze ervaring hebben met een vergelijkbare opgave (ervaring) en dat de planvisie in potentie financieel haalbaar is.

Ieder verzoek tot deelneming wordt allereerst gecontroleerd op “algemene vereisten” waaronder volledigheid, geldigheid en conformiteit met de overige voorwaarden en voorbehouden. Indien een verzoek tot deelneming niet aan de algemene vereisten voldoet kan gegadigde worden uitgesloten van deelname aan de procedure.

4.2 Uitsluitingsgronden

De gegadigde verklaart door middel van ondertekening en indiening van het aanmeldformulier (bijlage 1), dat de hierin vermelde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Indien de verklaringen of gegevens niet volledig en naar waarheid worden aangeleverd, leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure.

Het waterschap heeft de volgende uitsluitingsgronden geformuleerd:

- De gegadigde of zijn onderneming is in de vier jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak veroordeeld wegens deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of witwassen van geld;
- De gegadigde of zijn onderneming verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens hem geldt een surseance van betaling of (faillissements-)akkoord, en zijn onderneming verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving.
- De gegadigde of zijn onderneming heeft niet voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen.

Indien u vragen niet beantwoordt, verklaringen niet verstrekt of niet naar waarheid invult, wordt uw inschrijving ter zijde gelegd. Gedurende de gehele procedure dient een aangemelde partij er zorg voor te dragen dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn en moet hij blijven voldoen aan de in dit document gestelde geschiktheidseisen. Indien dit op enig moment niet het geval is, dient de gegadigde dit onverwijld kenbaar te maken en wordt door het waterschap bepaald of deze gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname.

Het waterschap is in een dergelijk geval gerechtigd om:

- genoeg te nemen met de eventueel door gegadigde te nemen maatregelen om het nadeel weg te nemen dat ontstaat doordat niet meer wordt voldaan aan één of meer geschiktheidseisen;
- de betreffende gegadigde uit te sluiten van deelname en de eerste opvolger uit de selectiefase uit te nodigen voor de gunningsfase.

Het waterschap kan vragen om een Verklaring Omtrent Gedrag Rechtspersonen (VOG-RP) aan te leveren. Aan een weigering om inlichtingen te geven of mee te werken kan het waterschap de consequentie verbinden dat de inschrijving ter zijde wordt gelegd.

4.3 Geschiktheidseisen

Van gegadigden waarop geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, wordt vervolgens beoordeeld of de gegadigde voldoet aan de geschiktheidseisen. Indien niet wordt voldaan aan alle geschiktheidseisen, wordt gegadigde uitgesloten van deelname aan de verdere procedure.

De geschiktheidseisen gesteld in deze procedure zijn:

1. Financiële draagkracht

In de selectiefase dient de inschrijver (voor zover mogelijk) inzicht te verschaffen in de benodigde ingrepen en wijze waarop de investeringen gedragen worden. Hierbij is aandacht voor de verdeling tussen: in te brengen eigen vermogen / kapitaal, eventuele subsidies en aan te trekken vreemd vermogen / kapitaal.

Ook is het pré wanneer de inschrijver meer inzicht geeft in een globale exploitatiebegroting / businesscase. Pas in de gunningsfase dient de inschrijver op basis van een uitgewerkte businesscase te voldoen aan een bieding op de jaarlijkse retributie.

Aan te tonen door het ondertekenen van de 'Aanmelding procedure en Verklaring bij aanmelding' (bijlage 1) en daarbij het volgende document aan te leveren:

- Beknopte financiële visie op de realisatie en exploitatie (max. 2 pagina's A4)

4.4 Selectiecriteria

De selectie van de beste twee tot vijf inschrijvers wordt gedaan op basis van twee selectiecriteria. Er wordt beoordeeld aan de hand van:

- ervaring (weegt mee voor 25%)
- planvisie (weegt mee voor 75%)

Beoordeling ervaring

Dit selectie criterium gaat over de beoordeling van de mate waarin de ervaring van de inschrijver aansluit op de opgave. Gegadigde dient als (mede) verantwoordelijke betrokken te zijn geweest bij het transformeren van een bestaand gebouw naar een relevante functie. Daarnaast moet aangetoond worden dat gegadigde ervaring heeft met exploitatie. Aan te tonen door het aanleveren van minimaal één (maximaal drie) referentieprojecten, middels het invullen van bijlage 2.

Bij de beoordeling van de ervaring zal worden gekeken naar de volgende aspecten:

- Of het referentieproject een herontwikkeling / transformatie van erfgoed betreft;
- Mate waarin inschrijver verantwoordelijk is geweest voor de exploitatie van het referentieproject.

Beoordeling visie op de opgave

Dit selectie criterium gaat over de beoordeling van de mate waarin aangeleverde visie aansluit bij de eisen en wensen van het waterschap. De aangemelde partijen wordt gevraagd een visie aan te leveren op maximaal zes pagina's A4. In de visie dienen de onderstaande elementen minimaal tot uitdrukking te komen:

- Welke functionele invulling heeft u voor ogen op deze locatie?
- Op welke wijze draagt u bij aan het waterverhaal van waterschap Noorderzijlvest?
- Wat is uw visie op:
 - o het bouw- / ontwikkelproces, én wie doet de exploitatie?
 - o welke samenwerkingen gaat u eventueel aan met andere partijen?

Het staat aangemelde partijen uiteraard ook vrij om daarnaast op andere punten in te gaan in hun visie.

Bij de beoordeling van visie op de opgave zal worden gekeken naar de volgende aspecten:

- Mate waarin het plan aansluit bij de eisen en wensen het waterschap (verwoord in paragraaf zie 1.4);
- Mate waarin het aannemelijk is dat vanuit de exploitatie een duurzame instandhouding van de gebouwen kan worden gerealiseerd.

In bijlage 3 wordt de operationalisering van de beoordeling selectiefase verder toegelicht.

4.5 Beoordelingscommissie

De beoordeling van de aanmelding wordt gedaan aan de hand van zes stappen. De beoordelingscommissie bestaat uit vijf personen die verschillende disciplines en/of belanghebbenden vertegenwoordigen:

- Commissielid WATERSCHAP NZV cluster Onderhoud
- Commissielid WATERSCHAP NZV cluster Communicatie
- Commissielid WATERSCHAP NZV cluster Strategie
- Commissielid WATERSCHAP NZV cluster grondzaken
- Commissielid gemeente Het Hogeland (Toerisme & Economie)

In het zorgvuldig doorlopen van de beoordeling van de ingediende documenten zal de beoordelingscommissie worden begeleid en ondersteund door COUP - in de rol van onafhankelijk voorzitter.

4.6 Proces van beoordelen

Indien er meer dan vijf aanmelders zijn die voldoen aan de eerste twee beoordelingspunten, dan zijn de hieronder genoemde punten 3 t/m 6 van toepassing.

1. Bepaald wordt of er voldaan wordt aan de uitsluitingsgronden;
 2. Bepaald wordt of er voldaan wordt aan de geschiktheidseisen;
-
3. De commissieleden ontvangen de documenten van gegadigden die voldoen aan uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen;
 4. De commissieleden beoordelen ieder alle documenten op de selectiecriteria, door per gegadigde, per criterium een cijfer te geven, conform de in bijlage 3 beschreven operationalisering;
 5. De commissie komt bijeen onder leiding van de onafhankelijke voorzitter. In de bijeenkomst moeten de commissieleden per gegadigde, per criterium consensus bereiken over het cijfer (van 2 tot 10). De argumentatie bij het eindcijfer per criterium wordt genotuleerd;
 6. De (maximaal) vijf gegadigden met de hoogste scores worden uitgenodigd voor de inschrijving en zijn daarmee door naar de gunningsfase.

4.7 Bekendmaking uitslag selectiefase

De gegadigden (minimaal twee, maximaal vijf) op wie geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, die voldoen aan de minimumeisen en die de hoogste score behalen op basis van de twee selectiecriteria (zie paragraaf 3.4), worden uitgenodigd om een inschrijving te doen in de gunningsfase. De overige gegadigden ontvangen zo spoedig mogelijk schriftelijk bericht dat zij niet geselecteerd zijn.

5 DOORKIJK NAAR DE GUNNINGSFASE

5.1 Algemeen

Deze selectieleidraad heeft enkel betrekking op de selectiefase. Het Waterschap NZV wil partijen echter al een indicatie geven van het vervolgtraject na de selectiefase. Het waterschap benadrukt dat de informatie in deze paragraaf van globale en indicatieve aard is en dat in het vervolg van de procedure aan deze informatie geen rechten kunnen worden ontleend. Aan de geselecteerde partijen worden de definitief te doorlopen stappen en data kenbaar gemaakt, middels het verstrekken van een gunningsleidraad.

5.2 Procedure gunningsfase

De geselecteerde partijen worden uitgenodigd om een inschrijving te doen voor de gunningsfase. Deze fase wordt gestart met een pitch waarbij de geselecteerde(n) hun planvisie kort presenteren. Er wordt tevens stilgestaan bij de kwaliteiten en kansen van de planvisie. De inschrijving zal in ieder geval bestaan uit:

- Een uitgewerkt plan voor de herontwikkeling van het waarhuis met schuur, met daarin onder meer:
 - o Plattegrond, doorsnede en aanzichten (schetsontwerp)
 - o Interieurplan (minimaal o.b.v. referentiebeelden)
 - o Planvisie gebied, met daarin bereikbaarheid, parkeren, et cetera
- De financiële robuustheid van het plan wordt onderbouwd met:
 - o Stichtingskostenraming;
 - o Exploitatiebegroting;
 - o Bankverklaring
- Een bieding (bedrag in euro's) voor de jaarlijkse retributie conform zoals beschreven bij 1.4. Dit bod moet gebaseerd en onderbouwd zijn op basis van de jaarlijkse geprognoseerde omzet.

De bankverklaring dient te worden verstrekt door een geldverstrekende instelling met vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, waarmee inschrijver aantoont over voldoende financiële middelen te beschikken om de investeringen en bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de inschrijving niet ouder zijn dan vier (4) weken, te rekenen vanaf de uiterste datum van inschrijving.

De inschrijving en de bieding dienen minimaal zes maanden geldig te zijn. Deze clause biedt het waterschap de gelegenheid om met de partij die als tweede is geëindigd in gesprek te gaan indien de contractonderhandelingen met de partij die de beste score had behaald tijdens de gunningsfase niet succesvol kunnen worden afgerond.

Alle hiervoor relevante stukken worden alleen aan de geselecteerde partijen beschikbaar gesteld. Alvorens de geselecteerde partijen hun inschrijving indienen, krijgen zij de mogelijkheid om het pand te bezoeken en om vragen te stellen. Ingediende vragen en antwoorden worden anoniem gepubliceerd op de datum zoals vermeld in de planning gunningsfase.

5.3 Gunningscriteria en beoordeling

De inschrijvingen worden beoordeeld op minimale eisen, gunningscriteria en een onvoorwaardelijk bod op de jaarlijkse retributie. Wanneer een inschrijving niet voldoet aan één van de minimumeisen, wordt de inschrijving uitgesloten van verdere deelname.

Bieding retributie

Een geldige inschrijving is een inschrijving met een onvoorwaardelijke omzetafhankelijke bieding op de jaarlijkse retributie. Hoewel de retributie jaarlijks betaald wordt zal in de beoordeling de totale waarde van de bieding (retributie maal looptijd van 25 jaar) gelden als een fictieve afkopsom. De weging van deze fictieve afkopsom zal nader worden bepaald.

Kwaliteit

De in paragraaf 1.4 van deze selectieleidraad genoemde ambitie en de wensen zijn vertaald naar gunningscriteria. Op basis hiervan worden in de gunningsfase de plannen beoordeeld. Per gunningscriterium leidt de beoordeling tot een fictieve bonus. De maximale fictieve bonus wordt nader bepaald.

In de gunningsfase worden de inschrijvingen beoordeeld op onder meer de volgende gunningscriteria:

1. De mate waarin het voorgestelde businessplan op originele wijze bijdraagt aan het Waterverhaal van Noorderzijlvest;
2. De mate waarin het voorgestelde businessplan past binnen het unieke (solitaire) karakter van de objecten en omgeving;
3. De mate waarin het voorgestelde businessplan aansluit bij de omgeving en Waterschap NZV.
4. De mate waarin de het plan vernieuwend is voor publiek.

Bieding retributie <i>Afkopsom looptijd</i>	+	Fictieve bonus <i>Beoordeling plan</i> <i>o.b.v. gunningscriteria</i>	=	Fictief inschrijfbedrag <i>Optelling bieding</i> <i>en fictieve bonus</i>
---	---	--	---	--

Minimumeis bieding €9.000,-
(per jaar)

Eis kwaliteit: minimale fictieve
bonus (n.t.b.)

De inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de vooraf gestelde eisen. Alleen complete en volledige inschrijvingen worden ontvankelijk verklaard. De niet-ontvankelijke inschrijvingen worden niet beoordeeld en komen niet voor gunning in aanmerking. Het plan wordt beoordeeld door een beoordelingscommissie, zonder dat zij de hoogte van de bieding kennen. De uitslag wordt met partijen schriftelijk gecommuniceerd inclusief een korte toelichting op de uitslag.

Er wordt gegund aan de partij met het hoogste fictieve inschrijfbedrag (combinatie van fictieve bonus en daadwerkelijke retributie bieding).

5.4 Definitieve gunning

Na beoordeling volgt er een voornemen tot gunning. Het gebruiksrecht wordt gegund aan de inschrijver met het hoogste fictieve inschrijfbedrag (combinatie van fictieve bonus en daadwerkelijke bieding). Indien de toekomstig gebruiker een natuurlijk persoon is, dan dient na gunning alsnog een rechtspersoon te worden opgericht ten behoeve van ondertekening van het contract.

Andere inschrijvers krijgen (14) veertien kalenderdagen de tijd om bezwaar aan te tekenen tegen de uitkomst van het voornemen tot gunning door middel van het aanhangig maken van een kort geding procedure bij de rechtbank Groningen. Genoemde termijn is een vervaltermijn indien niet tijdig en op de voorgeschreven wijze een kort geding aanhangig is gemaakt vervalt elk recht van de inschrijver om tegen de beslissing van het Waterschap NZV bezwaar aan te tekenen dan wel een rechtsvordering in te stellen.

Na voornoemde periode van 14 (veertien) kalenderdagen wordt definitief gegund. Partijen (het Waterschap NZV en partij waaraan is gegund) treden vervolgens in overleg met als doel ondertekening van het contract met ontbindende en opschortende voorwaarden met als basis de voorwaarden die door het waterschap zijn gesteld en de inschrijving die door de partij waaraan is gegund, is gedaan. Het waterschap neemt hierin het voortouw.

Indien partijen niet binnen drie (3) maanden na de datum van gunning tot overeenstemming en ondertekening komen, behoudt het Waterschap NZV zich het recht voor met de eerstvolgende partij (nummer 2, daarna nummer 3, et cetera) van de uitslag van de gunningsfase in overleg te treden en met die partij tot overeenstemming te komen.

De daadwerkelijke gebruiksrecht is onder voorbehoud van:

1. De goedkeuring van het Waterschap NZV – indien van toepassing middels het verkrijgen van een watervergunning;
2. De vaststelling van een nieuw bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning waarin de plannen van de gebruiker (conform zijn inschrijving) zijn opgenomen.

BIJLAGEN BIJ DE SELECTIELEIDRAAD:

1. Formulier aanmelding en verklaring bij aanmelding
2. Format referentieproject
3. Beoordeling selectiefase
4. Criteriasessie Waarhuis Schouwerzijl