
Verkoop Kraakstraat 2 te Hunsel

Selectie- en gunningsleidraad



Datum: 20 juli 2020

Inhoudsopgave

1. Informatie over locatie	1
1.1 Algemeen.....	1
1.2 Bestemming	5
1.3 Eigendom en zakelijke rechten	7
1.4 Ligging	8
1.5 Beschrijving	9
1.6 Milieu	11
1.7 Archeologie	11
1.8 Monument en beschermd stadsgezicht	11
2. Beschrijving selectie- en gunningsprocedure	12
2.1 TOM-Proces	12
2.2 Verkoopproces	12
2.3 Contactgegevens.....	14
2.4 Belangrijke data.....	15
2.5 Overige mededelingen.....	15
3. Procedure verkoop	17
3.1 Bekendmaking verkoop object.....	17
3.2 Ter beschikking stellen selectie- en gunningsleidraad.....	17
3.3 Deelname	17
3.4 Uitsluitingsgronden	17
3.5 Inschrijving	18
3.6 Bezichtigingsmogelijkheden	18
3.7 Stellen vragen	19
3.8 Nota van Inlichtingen publiceren	19

3.9	Sluitingsdatum inschrijvingen	19
3.10	Beoordeling initiatieven	19
3.11	Collegevoorstel in College	22
3.12	Kennisgeving aan kandidaten	23
3.13	Afwikkeling verkoop en oplevering pand	23
3.14	Algemene voorwaarden	23
4.	Bijlagen.....	25
	Bijlage 1 Kadastrale kaart met bebouwing	26
	Bijlage 2 Te slopen gedeelte	27
	Bijlage 3 Aanmeldformulier	28
	Bijlage 4 Formulier verklaring bij aanmelding (alleen bij zakelijke inschrijving)	30
	Bijlage 5 Formulier bieding	33

1. Informatie over locatie

Gemeente Leudal is eigenaar van het voormalige gemeentehuis Hunsel gelegen aan de Kraakstraat 2 Hunsel. Zij is voornemens het pand in de huidige staat te verkopen met als doel het object op termijn weer in gebruik te laten nemen met een functie die past bij de eigenschappen van het object/locatie en de kenmerken van de omgeving. De verkoop geschiedt door middel van een openbare verkoopprocedure.

Op basis van deze openbare verkoopprocedure worden aan partijen een herontwikkelingsplan en een bieding op het betreffende voormalige gemeentehuis gevraagd.

De gemeente Leudal vindt de toekomstige invulling van de locatie belangrijk, waardoor de locatie wordt verkocht aan de partij met de beste combinatie van herontwikkelingsplan en financiële onderbouwing.

Het betreft geen formele aanbestedingsprocedure conform aanbestedingsrichtlijnen. De gemeente streeft naar een transparant, open en markconform proces.

Middels dit document wil de gemeente partijen ;

- Voorzien van relevante informatie.
- De mogelijkheid bieden om een herontwikkelingsplan in te dienen en de bieding voor de locatie aan te geven op basis van het herontwikkelingsplan inclusief de daarbij behorende financiële onderbouwing.
- Informeren over de vervolgstappen.

Gemeente Leudal is contractpartij bij de verkoop, er is geen ondersteuning van een externe partij van toepassing bij dit proces.

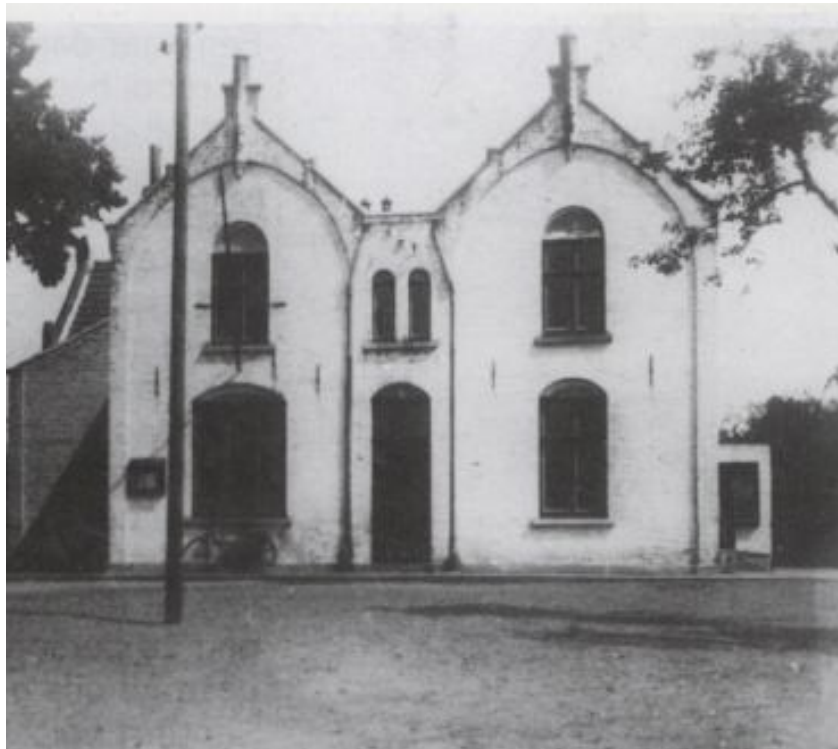
1.1 Algemeen

De gemeente Leudal is eigenaar van het voormalige gemeentehuis te Hunsel, gelegen aan de Kraakstraat 2 te Hunsel.

Historie

Op 1 februari 1862 werd de grond aangekocht voor de bouw van een nieuwe school te Hunsel. Deze school, uiteindelijk in 1862 gebouwd, heeft vermoedelijk

tegenover de toenmalige kerk gelegen. Helaas zijn er geen ontwerpen of tekening gevonden welke deze bebouwing laten zien.



School en gemeentehuis in 1942

Van 1862 tot en met 1942 is er op de Kraakstraat 2 te Hunsel een onderwijsinstelling gevestigd geweest. Op de zolder waren er sinds 1927 enkele slaapkamers gelegen ten dienste van het hoofd van de openbare lagere school.

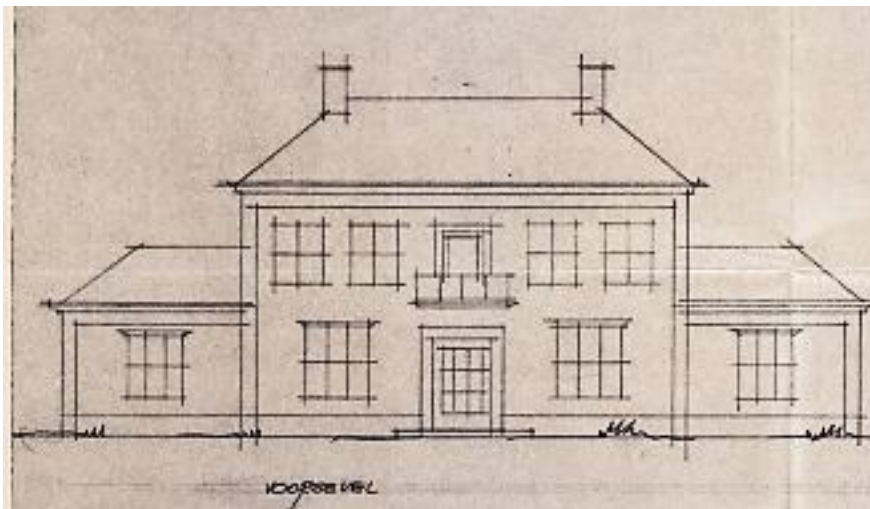
Er waren in 1939 plannen om de toenmalige lagere school om te vormen naar een gemeentehuis, maar dit plan heeft destijds geen doorgang gevonden. In 1941 werden de gemeenteraden door de Duitsers op non-acties gesteld.

Op 12 februari 1942 werd de gemeentesecretarie van Ell overgeplaatst naar Hunsel. De twee kleine vertrekken op de zolderverdieping werden in gebruik genomen en op de begane grond werd een kleine brandvrije kluis gemaakt van 1x2 meter.

Voorts werd op 1 juli 1942 de gemeenten Neeritter, Hunsel en Ittervoort samengevoegd tot de gemeente Hunsel. Op deze datum werden de archieven van de drie voormalige gemeenten opgeslagen in een kelder van het Kruisherenklooster te Neeritter. Na de bevrijding werden deze archieven

overgebracht naar het gemeentehuis van Hunsel waar ze in een kamertje op de eerste verdieping werden opgeborgen.

In de jaren '60 is er vooralsnog ontwerp gemaakt voor de bouw van een gemeentehuis voor Hunsel. Het ontwerp nam een vorm aan van wat wij nu noemen een 'notaris-woning'. Een statige en nostalgische woning met veel ruimte op de begane grond, de eerste verdieping en op de zolderverdieping. Veelal symmetrisch met mooie sierlijsten om de deurkozijnen, strakke basislijnen, luxe entree en (decoratie) schoorstenen.



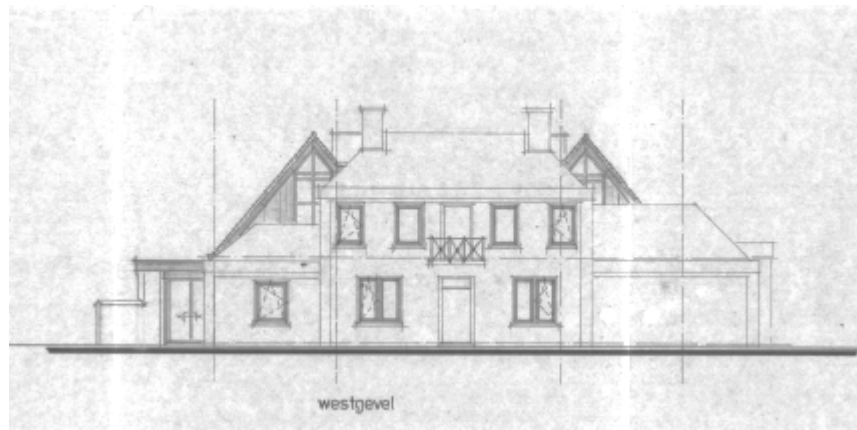
Ontwerp gemeentehuis 1950



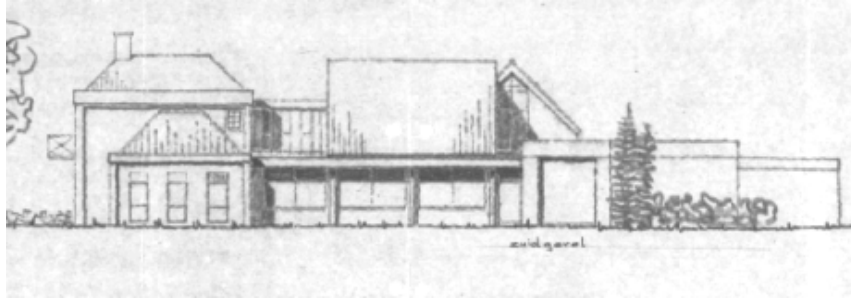
Gemeentehuis 1956

Midden jaren '60 is deze 'notaris-woning' alsnog gebouwd en neem hij zijn vormen aan. Deze bouw vormt de basis voor het gebouw welke wij nu nog altijd terugvinden aan de Kraakstraat 2 te Hunsel. Rond 1980 is er akkoord gegeven om een transportverdeelstation van Enexis in de rechtere vleugel van het gebouw te laten vestigen. Het betreft een middenspanningstation.

In 1983 is deze 'notaris-woning' verbouwd en is zij uitgebreid met een brandweergarage voor de stalling en opslag van de plaatselijke brandweer en een afdeling voor financiën op de begane grond en een grote raadszaal op de eerste verdieping met aangelegene kitchenette en toiletgroep.



Raadszaal medio 1980



Tevens heeft in 1990 wederom een aanvulling plaatsgevonden. Hierbij is de ovale façade aan de voorkant van het gebouw is toegevoegd. Dit betreft de laatste verbouwing en geeft het beeld weer welke ook te vinden op dit moment.



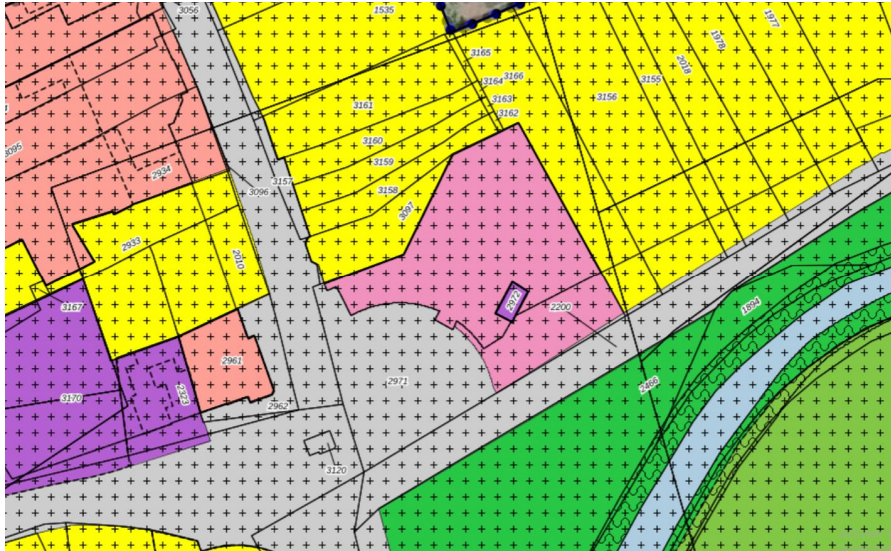
Gemeentehuis 1990

1.2 Bestemming

Het pand ligt in het plangebied van bestemmingsplan "Woonkernen Leudal 2017" van de gemeente Leudal.

Het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van gemeente Leudal op 14 november 2017. Het bestemmingsplan heeft inmiddels onherroepelijke rechtskracht verkregen.

Blijkens navolgende plankaart is aan het pand de enkelbestemming "Dienstverlening" gegeven.



De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. 'dienstverlening';
- b. behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument gemeente';
- c. 'kantoor';
- d. 'bedrijfswoning' ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', alwaar is toegestaan de uitoefening van:
 1. een bedrijf aan huis;
 2. een beroep aan huis;

met dien verstande dat indien de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, dit aangeduide aantal als maximum geldt;

- e. ruimtelijk niet relevante evenementen, met inachtneming van het bepaalde in lid 11.5.3;

met de daarbij behorende:

- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen;
- j. wegen en paden.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 43.3.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Dienstverlening' te wijzigen in de bestemming 'Detailhandel', 'Kantoor', 'Maatschappelijk' of 'Wonen' indien de activiteit ter plaatse is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet, met dien verstande dat:

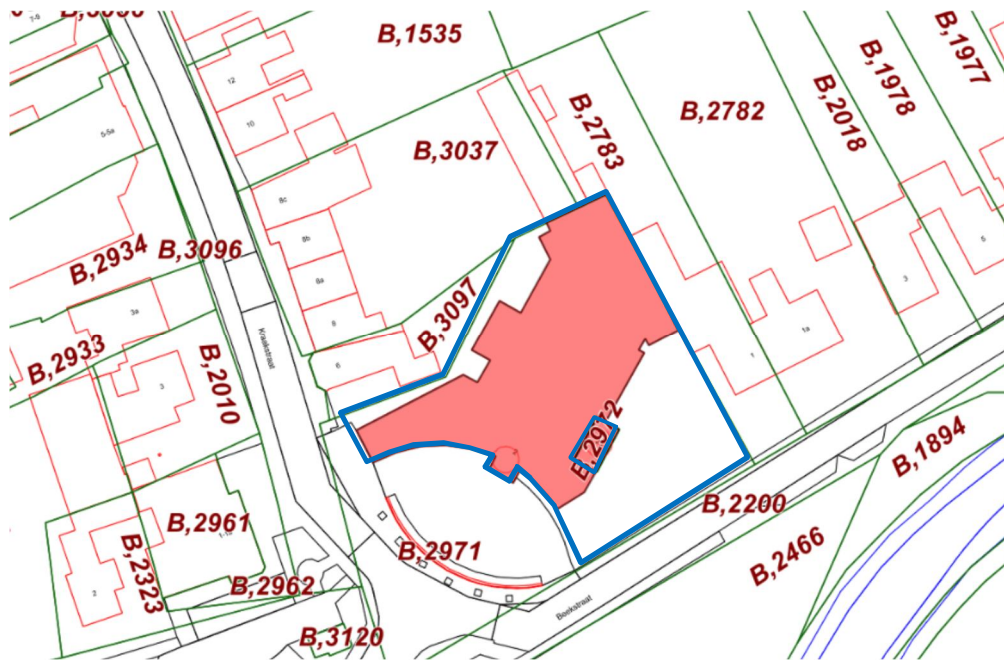
- a. het aantal woningen niet toeneemt;
- b. het gebruik als 'Detailhandel', 'Kantoor', 'Maatschappelijk' of 'Wonen' vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
- c. de behoefte aan uitbreiding van detailhandel of kantoren moet worden aangetoond;
- d. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- e. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- f. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 43.1;
- g. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast;
- h. de maximaal toegelaten oppervlakte aan bebouwing niet toeneemt
- i. er voldaan is aan de eisen die gesteld zijn in de 'Nota Kwaliteit' (bijlage 1 van de regels);
- j. de bouw- en gebruiksregels voor de bestemmingen 'Detailhandel', 'Kantoor', 'Maatschappelijk' of 'Wonen' in dit bestemmingsplan onverkort van toepassing blijven.

Wij verwijzen u nadrukkelijk voor een nadere omschrijving van de regels en het volledige bestemmingsplan naar www.ruimtelijkeplannen.nl

Burgemeester en wethouders zijn bereid, indien dit voor de gegunde planontwikkeling noodzakelijk is en de ontwikkeling wenselijk is, een bestemmingsplanwijziging op te starten. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen ten laste van de koper .

1.3 Eigendom en zakelijke rechten

Het pand is kadastraal bekend als gemeente Hunsel Sectie B nummer 2971 (gedeeltelijk) en plaatselijk bekend als Kraakstraat 2 Hunsel.



Het te verkopen perceel is blauw omrand aangegeven in bovenstaande afbeelding.

Het eigendom van het bovengenoemd perceel berust bij de gemeente Leudal.

Op het perceel Hunsel Sectie B nummer 2972 is een middenspanningsstation van Enexis gevestigd waarbij de ondergrond in eigendom is van de gemeente. Dit perceel maakt geen onderdeel uit van de verkoop. Het middenspanningsstation zal gehandhaafd blijven.

Op het perceel wordt/is er een (zakelijk) recht gevestigd om bij kadastraal perceel Sectie B nummer 2972 te kunnen komen en t.b.v. van de leidingen (opstalrecht).

1.4 Ligging

Het pand is gelegen aan de rand van de dorpskern, op de hoek Kraakstraat/Beekstraat, aan de oostzijde zijde van Hunsel.



1.5 Beschrijving

Sinds de fusie in 2009, staat het voormalige gemeentehuis te Hunsel, op de verhuurde inpandige archiefkluis na, leeg. Het gebouw is een aaneenschakeling van diverse uitbreidingen door de jaren heen. Het zal vrij van gebruik worden geleverd.



Souterrain

Het gebouw gedeeltelijk onderkelderd. Er is een brandwerend archief te vinden en een gewone opslagkelder. Daarnaast is er een kleine provisiekelder te vinden in het oorspronkelijke deel van het gebouw.

Begane grond

De begane grond is veelal middels scheidingswanden opgedeeld in kleinere ruimtes. Ook hier is een brandwerend archief terug te vinden welke op dit moment nog verhuurd wordt. Daarnaast zijn er verschillende toiletgroepen te vinden en een keuken.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn er twee kantoorruimten, een toiletgroep en een keuken te vinden. Tevens bevindt zich hier de voormalige raadszaal.

Zolderverdieping

De zolderverdieping is bereikbaar door middel van een vlizotrap.

1.6 Milieu

Bodemonderzoek

Er is geen recent bodemrapport beschikbaar.

Asbestinventarisatie

Er heeft geen asbestinventarisatie plaatsgevonden.

1.7 Archeologie

Met betrekking tot archeologie wordt nadrukkelijk verwezen naar het bepaalde in artikel 28.1 van het bestemmingsplan.

1.8 Monument en beschermd stadsgezicht

Het pand is geen gemeentelijk monument, noch een rijksmonument op basis van de Monumentenwet 1988.

Het pand is niet gelegen in een beschermd stadsgezicht.

2. Beschrijving selectie- en gunningsprocedure

2.1 TOM-Proces

Voor de verkoop van het onroerend goed wordt er door de gemeente Leudal gebruik gemaakt van het **TOM-proces**. Deze letters staan voor het Transparant, Openbaar en Marktconform welke dient te worden nagestreefd door middel van het handelen door de gemeente.

2.2 Verkoopproces

Indienen plannen en bieding

Partijen worden uitgenodigd tot het doen van een bieding en het indienen van een herontwikkelings-/herbestemmingsplan. Alle hiervoor relevante stukken worden beschikbaar gesteld. Ook wordt per partij afzonderlijk op verzoek een locatiebezoek ingepland. Na start van het verkooptraject krijgen partijen voldoende tijd om een bieding voor te bereiden en uit te brengen.

Tussentijds is er ruimte tot het stellen van vragen. De vragen van alle partijen worden verzameld en middels een Nota Van Inlichtingen (NVI) beantwoord. De NVI wordt gepubliceerd bij de verkoopstukken. Na indiening van de stukken krijgt u de gelegenheid uw bieding toe te lichten in een presentatie.

Gunningscriteria

De inschrijving wordt beoordeeld op basis van de gestelde gunningscriteria. Het project wordt gegund op een combinatie van de beoordeling van het door de partij ingediende herontwikkelings-/herbestemmingsplan en daarbij behorende bieding.

Bieding

Partijen wordt de mogelijkheid geboden om zowel een onvoorwaardelijke bieding als een voorwaardelijke bieding met als (enige) voorbehoud een gewijzigd en door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan (geen onherroepelijk bestemmingsplan) in te dienen. Het is niet verplicht twee biedingen uit te brengen.

Gemeente Leudal heeft de voorkeur voor een onvoorwaardelijke bieding. Levering en betaling vinden bij een onvoorwaardelijke bieding binnen 6 weken na ondertekening koopcontract plaats. Bij de voorwaardelijke bieding vinden levering en betaling plaats binnen één maand na vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad. Om biedingen met elkaar te kunnen vergelijken, zal de kansrijkheid/risicoprofiel van de voorwaardelijke biedingen worden beoordeeld en op basis daarvan worden vergeleken (gecorrigeerd) ten opzichte van onvoorwaardelijke biedingen.

Kwalitatieve beoordeling

Het herontwikkelings/herbestemmingsplan wordt onder andere beoordeeld op:

- ✓ functionele invulling;
- ✓ (maatschappelijke) meerwaarde voor de buurt en de omgeving/de kern;
- ✓ omgang met de karakteristieke elementen van het object en de locatie.

Partijen dienen voor hun inschrijving de volgende documenten in te dienen:

- ✓ Herontwikkelingsplan/herbestemmingsplan voor de (functionele) invulling van het object en stedenbouwkundige plan/visie met daarin minimaal aandacht voor het karakter van het gebied;
- ✓ aanmeldformulier
- ✓ verklaring bij aanmelding (alleen bij zakelijk).
- ✓ Bieding formulier

Beoordeling

De inschrijvingen worden beoordeeld op ontvankelijkheid.

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.

Het gewogen resultaat van de beoordeling van het plan leidt tot een kwalitatieve totaalscore per partij. De combinatie van deze kwalitatieve score en de waardering van de bieding (voorwaardelijk/onvoorwaardelijk in relatie tot de

hoogte van de bieding) leidt tot een totaalscore. Deze criteria hebben de volgende weging in de beoordeling:

- ✓ kwalitatieve score kent een weging van 85 % en
- ✓ de waardering van de bieding (voorwaardelijk/onvoorwaardelijk in relatie tot de hoogte van de bieding) kent een weging van 15 %.

De uitslag wordt met partijen gecommuniceerd inclusief een korte toelichting op de uitslag.

Na gunning treden partijen (gemeente en partij waaraan verkoop is gegund) in overleg met als doel ondertekening van het koopcontract. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, behoudt gemeente Leudal 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. Zowel de gunning als de daadwerkelijke verkoop is onder voorbehoud van goedkeuring door College van B&W.

2.3 Contactgegevens

Gemeente Leudal is contractpartij bij de verkoop van het voormalige gemeentekantoor Hunsel. Communicatie in relatie tot deze verkoop vindt enkel schriftelijk of per e-mail plaats. Contactgegevens;

E-mail: e.stassen@leudal.nl

of

Per post: Gemeente Leudal

T.a.v. E. Stassen

Postbus 3008

6093 ZG Heythuysen

De inschrijving dient tijdig per post bij de gemeente aangeleverd te worden in een gesloten enveloppe met het volgende opschrift;

Niet openen Verkoop voormalige gemeentehuis Hunsel Gemeente Leudal
--

2.4 Belangrijke data

De belangrijkste data in de selectie- en gunningsfase zijn als volgt:

Openbaar maken Selectie- en procedureleidraad	juli 2020
Bezichtigingsmogelijkheden	Van 24 augustus t/m 11 september 2020
Deadline vragen stellen	11 september 2020 om 12:00uur
Nota van Inlichtingen publiceren uiterlijk	25 september 2020 om 12:00uur
Sluitingsdatum inschrijving	2 oktober 2020 om 0:00uur
Beoordeling inschrijvingen	Q4 2020
Kennisgeving aan partijen	Q4 2020
Verkoopgesprek	Twee weken na kennisgeving

2.5 Overige mededelingen

- ✓ De verkoop betreft geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht. Derhalve is het ARW 2016 niet van toepassing.
- ✓ Gemeente Leudal houdt zich te allen tijde het recht voor om niet te verkopen of de procedure tussentijds af te breken of te her-starten. Partijen zijn dan over en weer geen kosten verschuldigd.
- ✓ De aangemelde partijen kunnen **geen** aanspraak maken op enige vergoeding.

- ✓ Elke aangemelde partij verklaart door middel van het doen van een aanmelding in te stemmen met het verloop en de inhoud van de verkoopprocedure.
- ✓ Verkoop van het object vindt plaats in de huidige staat, vrij van huur en vrij van gebruik.
- ✓ Alle risico's ten aanzien van de exploitatie en eventuele herontwikkeling/herbestemming worden bij ondertekening koopcontract overgedragen aan koper, waaronder ook risico's op aanwezigheid van asbest, sanering, et cetera. Voor zover bij gemeente beschikbare informatie hierover wordt beschikbaar gesteld.
- ✓ Zowel de beoordeling van de ingediende plannen als de daadwerkelijke verkoop is onder voorbehoud van goedkeuring door College van B&W en/of gemeenteraad.
- ✓ Voor zover de gemeente beschikt over informatie wordt deze beschikbaar gesteld.
- ✓ Een Bibob-toets kan onderdeel uitmaken van de definitieve toewijzing.

3. Procedure verkoop

3.1 Bekendmaking verkoop object

De bekendmaking van de verkoop loopt via de internetsite van de gemeente Leudal; www.leudal.nl. Tevens loopt deze via Social media.

Geïnteresseerde die recent interesse hebben getoond in de locatie worden actief benaderd.

3.2 Ter beschikking stellen selectie- en gunningsleidraad

De selectie- en gunningsleidraad met bijbehorende bijlagen worden openbaar gesteld door de gemeente Leudal via de website; www.Leudal.nl

Tevens kan dit document worden ontvangen per mail door een aanvraag in te dienen op het mailadres; e.stassen@leudal.nl.

3.3 Deelname

Vanwege het openbare karakter van deze inschrijving is eenieder vrij om zich hiervoor aan te melden.

De aanmelding van partijen wordt evenals de door hen ingediende stukken vertrouwelijk behandeld.

3.4 Uitsluitingsgronden

Als u als bedrijf wilt meedoen dient u bij indiening van de stukken formulier 'Verklaring bij aanmelding' ondertekend toe te voegen.

Uitsluitingsgronden zijn bedoeld om niet-integere bedrijven uit te sluiten. Door ondertekening van de verklaring, verklaart de ondernemer dat de gestelde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn.

A. Rechtelijke uitspraak onderneming

Onderneming of bestuurder van de onderneming is in de vijf jaren voorafgaand aan het tijdstip van indienen van het verzoek tot deelname, niet bij een

onherroepelijke rechtelijke uitspraak veroordeeld geweest wegens deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of witwassen van geld of andere strafbare feiten.

B. Financiële gezondheid onderneming

De onderneming verkeert niet in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn niet gestaakt, jegens hem geldt geen surseance van betaling of (faillissements-)akkoord. Zijn onderneming verkeert niet in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving.

C. Verplichtingen sociale zekerheidspremies of belastingen

De onderneming heeft in de drie jaren voorafgaand aan het tijdstip van indienen van het verzoek tot deelname voldaan aan verplichtingen op grond van de op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen.

3.5 Inschrijving

Initiatiefnemers kunnen hun plan alleen schriftelijke indienen voor 2 oktober 2020 om 0:00uur.

3.6 Bezichtigingsmogelijkheden

Om een indruk te krijgen van het voormalige gemeentehuis te Hunsel bieden wij de mogelijkheid aan om de locatie te bezoeken. Tijdens dit bezoek kunnen er geen inhoudelijke vragen worden gesteld. Van 24 augustus t/m 11 september is er de mogelijkheid om het voormalige gemeentekantoor Hunsel te bezichtigen. U kunt hiervoor vanaf 17 augustus 2020 een afspraak inplannen met Edward Stassen via 0475-859000 of aan te melden via het mailadres e.stassen@leudal.nl.

De gemeente kan besluiten om nog aanvullende mogelijkheden voor bezichtigen te bieden.

3.7 Stellen vragen

Partijen worden in de gelegenheid gesteld tot en met 11 september 2020 vóór 12:00uur om schriftelijk vragen te stellen. Deze vragen kunnen worden gemaïld naar het mailadres; e.stassen@leudal.nl of per post worden aangeboden.

De gemeente kan besluiten om nog aanvullende mogelijkheden tot het stellen van vragen te bieden.

3.8 Nota van Inlichtingen publiceren

Alle binnen gekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en aanboddocument, de Nota van Inlichtingen (NVI). Deze NVI wordt openbaar gemaakt uiterlijk op 25 september 2020 om 12:00uur via; www.Leudal.nl

3.9 Sluitingsdatum inschrijvingen

Na de periode waarin partijen vragen hebben kunnen stellen, dient initiatiefnemer het plan incl. bijlagen op 2 oktober 2020 vóór 0:00 door gemeente Leudal ontvangen te zijn en uitsluitend (per post) in hard-copy afgegeven bij het gemeentehuis Leudal.

3.10 Beoordeling initiatieven

Vanwege het openbare karakter van deze verkoopprocedure is eenieder vrij om zich hiervoor aan te melden. Gemeente Leudal beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde inschrijving te beoordelen op de Formele deelname, hierna volgt de beoordeling op de praktische deelname.

Bij het niet volledig zijn van de inschrijving wordt de inschrijving als ongeldig beschouwd.

De aanmelding van partijen wordt evenals de door hen ingediende stukken vertrouwelijk behandeld.

De beoordeling van de initiatieven worden gedaan vanaf 2 oktober 2020 door middel van een beoordelingscommissie. Deze commissie bestaat uit een senior planeconoom, een senior RO-deskundige/planoloog, een beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening, een jurist en een financieel deskundige. Mocht het initiatief daar aanleiding toe geven, dan kan de commissie extra deskundigheid inroepen.

Selectie Fase A: Formele deelname

1. *Initiatiefnemerscheck*

Bij de indiening van uw initiatief vragen wij om een aantal formulieren bij te voegen. Dit zijn de formulieren aanmeldformulier, biedingformulier en verklaring bij aanmelding (alleen bij zakelijk).

Selectie Fase B: Praktische deelname

De criteria kunnen worden opgesplitst in harde en zachte eisen. Harde eisen zijn eisen waaraan in elk geval door een kandidaat aan dient te worden voldaan om niet uitgesloten te worden van het verkoopproces. De zachte eisen zijn eisen waarop kandidaten punten kunnen scoren. De kandidaat met de meeste aantal punten, wint de gunning. Bij een gelijke puntenscore van initiatieven, dient er een loting plaats te vinden bij een Notaris welke gekozen door de gemeente Leudal. Het recht al dan niet tot gunnen blijft aan het college.

Er dient te worden opgemerkt dat de gunningscriteria, zoals hier genoemd, aanvullende criteria betreffen. Uiteraard dienen initiatieven te voldoen aan overige bepalingen zoals milieucriteria en een goede ruimtelijke ordening.

Criteria voor harde eisen

1. Maximale doorlooptijd

De maximum doorlooptijd voor de realisatie van het plan is twee jaar na ondertekening van de koopovereenkomst. Tevens dient men het pand minimaal tien jaar in eigendom te houden.

2. Maximale wooneenheden

De maximale wooneenheden door ons toegestaan is óf maximaal één reguliere koopwoning óf maximaal vier levensloopbestendige huurwooneenheden. Al hoewel er in de bestemming 'dienstverlening' een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, staat deze bevoegdheid het wijzigen naar 'wonen' niet toe omdat daarmee het aantal woningen wel toeneemt. Dit maakt dat het toestaan van (een) woning(en) op deze locatie, een bestemmingsplanprocedure vergt.

3. Slopen achterste gedeelte van het pand

Gelet op de huidige bouwkundige staat en de wens meer licht, lucht en ruimte toe te voegen aan het pand en de directe omgeving, dient het achterste gedeelte, te weten de laagbouw achter de Raadszaal, te worden gesloopt. Bijgevoegd is op de tekening te zien over welk gedeelte van het pand het hierom gaat. Deze is terug te vinden als bijlage 2 van dit document. Dit zal in de koopovereenkomst worden opgenomen als een verplichting

Criteria voor zachte eisen

1. Economische activiteit

Om de levendigheid en de aantrekkelijkheid van de kern te bevorderen, worden economische activiteiten in het initiatief toegestaan. Dit kan zijn het bedrijfsmatig verhuren van ruimten en/of detailhandel. Tevens is dit ook passend binnen de geldende wijzigingsbevoegdheid ex. Art. 11.7 Wijzigingsbevoegdheid.

Bij dit aspect kunnen maximaal 35 punten worden gescoord.

2. Inpassing plan in omgeving

Gelet op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, met name de uitstraling naar het naastgelegen Beekdal, wordt hier een groot belang gehecht aan een goede stedenbouwkundige inpassing in de omgeving en dus een pand met een omvang en schaal passend bij de maat van kern Hunsel. Bij dit aspect kunnen maximaal 25 punten worden gescoord.

3. Behoud aanzicht oud gemeentehuis '60-jaren "Notariswoning"

Indien er in het initiatief terugkomt waarbij het aanzicht van het oude gemeentehuis behouden zal worden en in aanzien naar de oorspronkelijke staat van de 60'er jaren wordt gebracht, worden er maximaal 25 punten gescoord. Een foto van de oorspronkelijke staat van dit pand is terug te vinden als bijlage 3 van dit document.

4. Prijsstelling

Aan het einde van de indieningsperiode, worden de initiatieven langs elkaar gelegd en worden de biedingen naar rato gepunt. Hierbij ontvangt het hoogste bod 15 punten. Een bod dat lager is dan het hoogste bod, ontvangt naar rato een lager punt.

Criteria op schematische wijze

Harde eisen		
Maximale doorlooptijd	Ja/	Nee
Maximale wooneenheden	Ja/	Nee
Slopen achterste gedeelte van het pand	Ja/	Nee
Zachte eisen		
Economische activiteiten		/35
Inpassing plan in omgeving		/25
Behouden oud burgerlijk huis		/25
Prijsstelling		/15

3.11 Collegevoorstel in College

Het college recht voor om niet tot gunnen over te gaan en voorsnog de locatie in eigendom te houden.

3.12 Kennisgeving aan kandidaten

Partijen worden schriftelijk of per e-mail op de hoogte gebracht van de uitkomst van de uitkomst.

3.13 Afwikkeling verkoop en oplevering pand

Voor de afwikkeling van de verkoop en de oplevering van het pand dienen een aantal stappen te worden gezet. Hierbij hebben we het bijvoorbeeld over een kadastrale afsplitsing, het opstellen van de koopovereenkomst, notarieel transport enz.

3.14 Algemene voorwaarden

1. Inschrijvingen die onvolledig zijn en/of na dit tijdstip binnenkomen, dingen niet mee in de selectieprocedure. Materiaal dat niet is gevraagd, wordt niet in de boordeling betrokken.

2. Indien u vragen niet beantwoordt, verklaringen niet verstrekt of niet naar waarheid invult, leidt dit tot uitsluiting. 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 geschiktheidscriteria. Indien dit op enig moment niet het geval is, dient de gegadigde dit onverwijld kenbaar te maken en wordt door de gemeente bepaald of deze gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname. De gemeente 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 geschiktheidscriteria;
- ✓ de betreffende gegadigde uit te sluiten van deelname en de eerste opvolger uit de selectiefase uit te nodigen voor de gunningsfase.

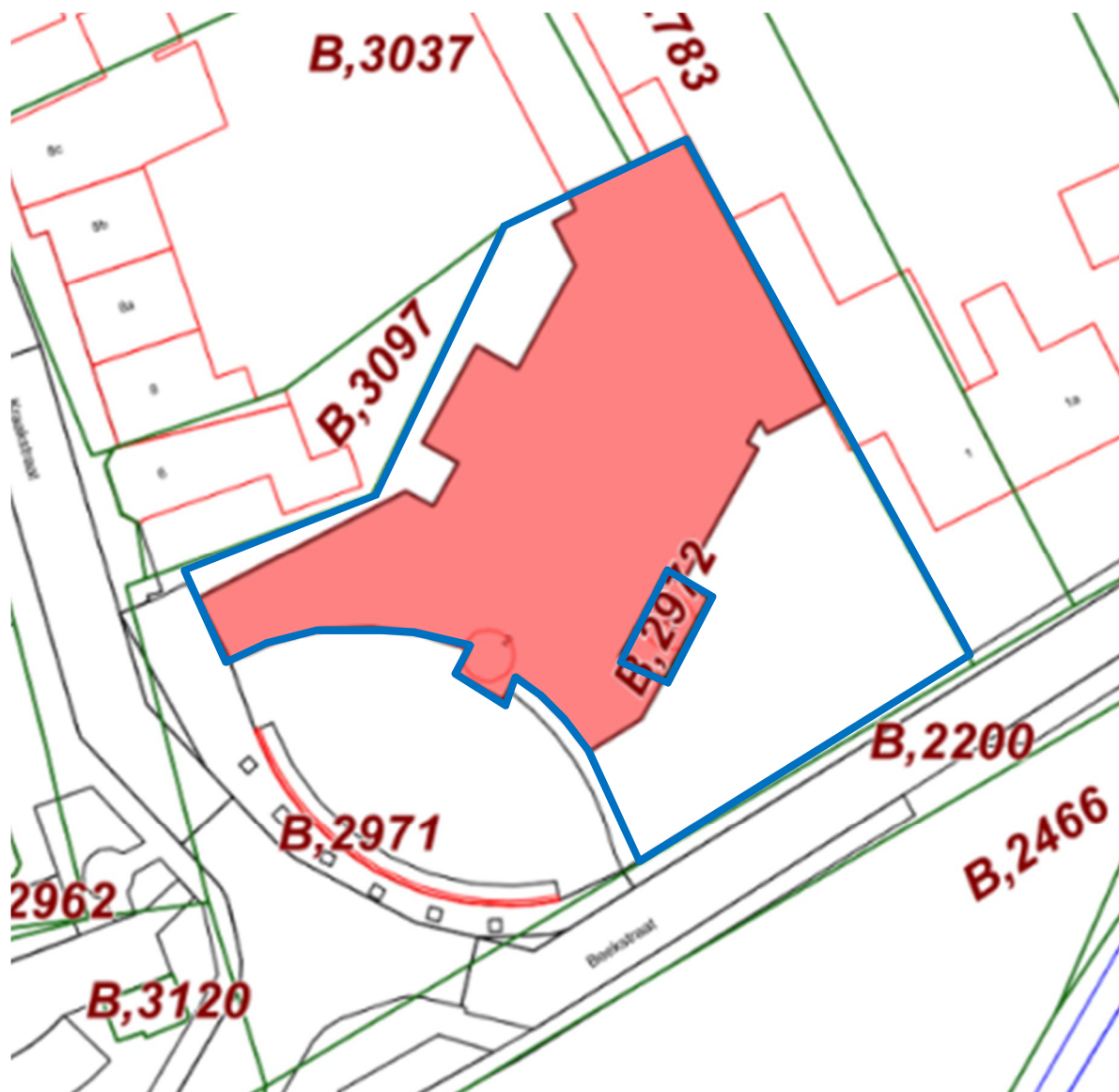
3. U mag zich aanmelden in een combinatie/samenwerkingsverband. Samenwerkende partijen dienen daarbij één penvoerder aan te wijzen. De communicatie vindt uitsluitend plaats met deze penvoerder. Deze partij is

penvoerder, zowel in de verkoopprocedure als gedurende de eventuele contractuitwerking. Binnen dit samenwerkingsverband mag de referentie door ieder van de samenwerkende partijen zijn uitgevoerd. De in te dienen documenten met betrekking tot de financiële zekerheid dienen van toepassing te zijn op de samenwerking als geheel. De samenwerkende partijen mogen zelf bepalen wie in welke mate hieraan bijdraagt, zolang er gezamenlijk maar wordt voldaan aan de gestelde criteria. 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).

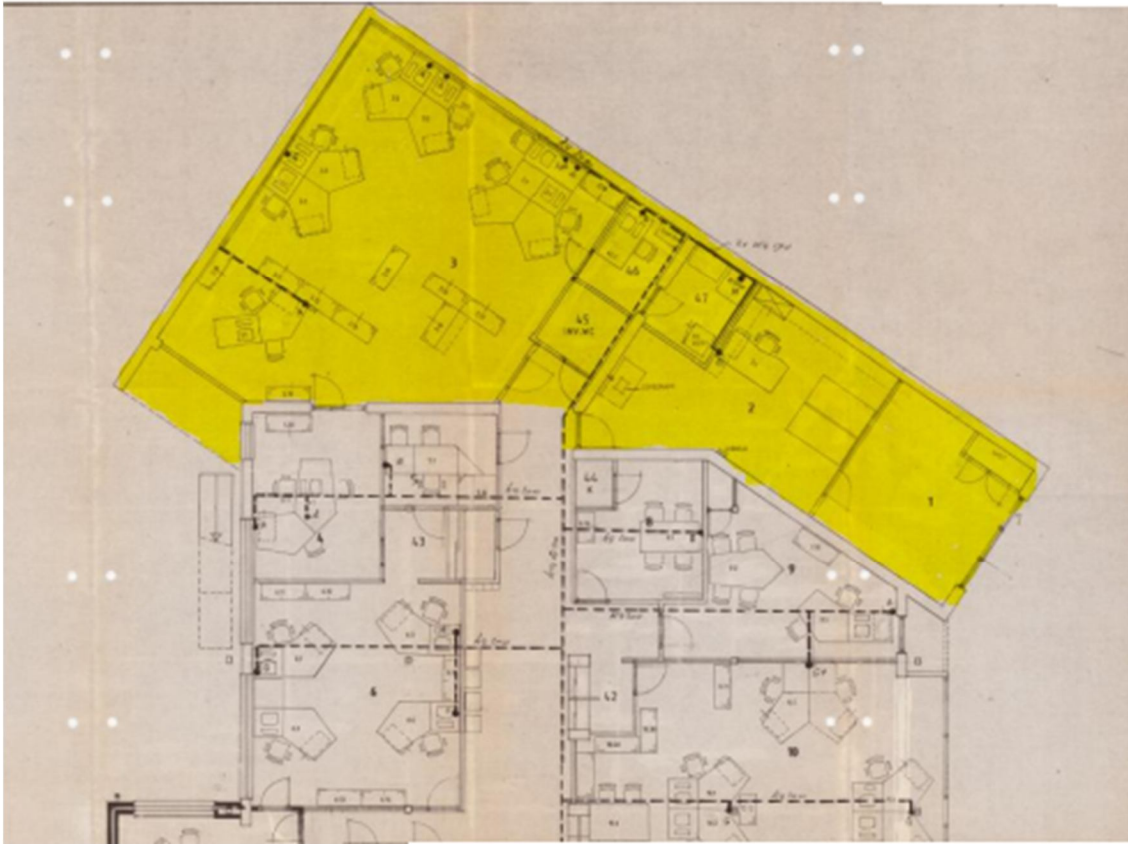
4. Bijlagen

1. Kadastrale kaart met bebouwing
2. Te slopen gedeelte
3. Aanmeldformulier
4. Formulier verklaring bij aanmelding
5. Biedingformulier

Bijlage 1 Kadastrale kaart met bebouwing



Bijlage 2 Te slopen gedeelte



Bijlage 3 Aanmeldformulier

De hierna te noemen aanmelder¹ :

.....

gevestigd aan de :

.....

te :

.....

met Kamer van Koophandel nummer :

.....

verklaart zich door ondertekening en indiening van dit aanmeldformulier mee te doen aan de verkoopprocedure pand Kraakstraat 2 conform de selectie- en gunningsleidraad.

Gezamenlijk met dit aanmeldformulier dient de aanmelder de stukken in te dienen zoals omschreven in de selectie- en gunningsleidraad.

Indien het ondernemer betreft dient deze aanvullend ook nog in te dienen;

- Formulier Verklaring bij aanmelding (bijlage 2);

Indien sprake is van een samenwerkingsverband/combinatie dient iedere onderneming afzonderlijk deze verklaring in te dienen. De gegevens van de onderneming op dit Aanmeldformulier mogen daarbij niet afwijken van de gegevens op het formulier Verklaring bij aanmelding.

¹Penvoerder indien sprake van een samenwerkingsverband/combinatie

Gedaan te, op

De aanmelder

..... (handtekening)

..... (naam)

..... (functie)

Gegevens mede-aanmelder(s) (indien sprake is van aanmelding in een combinatie)

Mede-aanmelder 1

Mede-aanmelder 2

Mede-aanmelder 3

Naam organisatie

.....

Gevestigd aan de

.....

Te

.....

KvK nummer

.....

Bijlage 4 Formulier verklaring bij aanmelding (alleen bij zakelijke inschrijving)

De hierna te noemen onderneming¹ :

.....

gevestigd aan de :

.....

te :

.....

met Kamer van Koophandel nummer² :

.....

verklaart zich door ondertekening van dit formulier dat

– zijn onderneming of een bestuurder ervan in de vijf jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving niet bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak veroordeeld is

wegens

- deelname aan een criminele organisatie;
- omkoping;
- fraude;
- witwassen van geld

– zijn onderneming niet verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden niet zijn gestaakt, jegens hem geen surseance van betaling of (faillissements-)akkoord geldt, en zijn onderneming niet verkeert in een andere

vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving;

– zijn onderneming heeft voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen;

– hij deze verklaring onvoorwaardelijk en zonder enig voorbehoud heeft ondertekend;

– hij zich er van bewust is dat het verstrekken van onjuiste of onvolledige informatie kan worden aangemerkt als een valse verklaring en dat dit kan leiden tot een onvoorwaardelijke uitsluiting voor de resterende duur van de verkoopprocedure;

– er in de tekst van deze verklaring door hem geen wijzigingen zijn aangebracht;

– de verklaring is ondertekend door een daartoe, blijkens het handelsregister, dan wel een overeenkomstig register van het land van vestiging van de onderneming, vertegenwoordigingsbevoegde.

Bij ondertekening van deze Verklaring bij aanmelding hoeft u vooralsnog geen bewijsstukken aan te leveren. De onderliggende bewijsstukken kunnen worden opgevraagd.

De onderneming doet haar verklaring tot 31 december 2020 gestand.

Gedaan te, op

De onderneming

..... (handtekening)

..... (naam)

..... (functie)

¹ Deelnemers uit een samenwerkingsverband (ingeschreven in combinatie zoals ingevuld op het Aanmeldformulier) dienen ieder afzonderlijk deze Verklaring bij aanmelding te ondertekenen en in te dienen. Bij een samenwerkingsverband gaat het om meerdere ondernemingen die gezamenlijk inschrijven op een

opdracht. Het gaat hierbij niet om de situatie waarin een beroep wordt gedaan op een derde. Derden waarop door de onderneming een beroep op wordt gedaan, hoeven de Verklaring bij aanmelding niet in te vullen.

Bijlage 5 Formulier bieding

Persoonlijke gegevens

Ondergetekende(n):

Bedrijf:

De heer/mevrouw*:

Adres:

Postcode, woonplaats:

Telefoonnummer:

E-mail :

brengt het hierna genoemde bod uit op het pand:

Kraakstraat 2, Hunsel

Voorwaardelijk/onvoorwaardelijk* bod:

€

Zegge (bedrag in tekst) :

.....

Door ondertekening van dit formulier, verklaard ondergetekende kennis te hebben genomen van de verkoopvoorwaarden en hiermee akkoord te gaan.

Aldus gedaan en getekend, te d.d.2020

Naam:

Handtekening:

* doorhalen wat niet van toepassing is