

Openbare selectieprocedure voor de verkoop van een onroerende zaak Gemeente Winterswijk – Publicatie op grond van het Didam-arrest (HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778)

1. De Locatie

De gemeente Winterswijk is eigenaar van een drietal bebouwde percelen, plaatselijk bekend als Weurden 2, 2 I, 4, 4 I, 4 II, 6, 8, 8 I, 10, 12, 14 en 14 I te (7101 NJ) Winterswijk en kadastraal bekend als gemeente Winterswijk, sectie L, nummers 3388, 3389, 4944 A1, 4944 A2 en L 4505 (hierna: "de Locatie").

2. Het Project

De gemeente wil dat op korte termijn de Locatie wordt gesloopt en dat er ter plaatse een nieuw complex wordt gerealiseerd bestaande uit drie bouwlagen met op de begane grond winkelruimten en op de eerste en tweede verdieping woningen (hierna: "het Project").

3. Koop-realiseerovereenkomst

De gemeente wil met de inschrijver aan wie wordt gegund (hierna: "de Koper") een koop-realiseerovereenkomst sluiten met betrekking tot de Locatie, waarbij de Koper de Locatie van de gemeente koopt en de gemeente de Locatie aan de Koper verkoopt voor de koopprijs, en de Koper vervolgens op de Locatie voor zijn rekening en risico het Project ontwikkelt en realiseert met inachtneming van de door de gemeente gestelde randvoorwaarden.

4. Bestemming, mogelijke en onmogelijke functies

De huidige functie van de Locatie is "Centrumdoeleinden". Om het Project mogelijk te maken, moet het omgevingsplan gewijzigd worden. De Koper dient voor eigen rekening en risico in overleg met de gemeente (de ontwerpen van) het omgevingsplan, het definitieve bouwplan en het inrichtingsplan op te stellen.

Nadat het gewijzigde omgevingsplan in werking is getreden, kan (kunnen) door de Koper de benodigde omgevingsvergunning(en) worden aangevraagd.

De panden zijn aangekocht met functiebeperkingen die door eerdere eigenaren opgelegd zijn. Deze zijn vastgelegd in de notariële akten en gelden als uitgangspunt voor de ontwikkeling: op de Locatie wordt geen horeca of een supermarkt toegestaan.

5. Inspanningsverplichting

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente is bereid een inspanningsverplichting op zich te nemen, om de benodigde planologische procedure voor het bouwplan te doorlopen. De inspanningsverplichting gaat pas in zodra het college het bouwplan van de Koper heeft goedgekeurd.

Inschrijvers dienen zich ervan bewust te zijn dat de gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, bevoegdheden en taken voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Als deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid ertoe leiden dat de gemeente handelt (nalaten daaronder begrepen) in strijd met de hiervoor bedoelde inspanningsverplichting, dan zal dat handelen niet leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van de gemeente.

6. levering 'as is'

De gemeente levert de Locatie 'as is' aan de Koper. Op de Locatie bevinden zich wooneenheden, met daarin twee particuliere huurders met wettelijke huurbescherming. Daarnaast zijn er met andere gebruikers van de panden bruikleenovereenkomsten gesloten. Eventuele sloop van de panden is aan de Koper.

7. Randvoorwaarden (tevens selectiecriteria)

Het Project dient gerealiseerd te worden met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:

Bebouwing

- Het complex dient te bestaan uit maximaal drie bouwlagen (begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping);
- Het complex dient volledig binnen de perceelgrenzen van de Locatie te worden gerealiseerd;

- Op de begane grond dient alleen winkelruimte gerealiseerd te worden van 1.660 m². De winkelruimte mag uitsluitend worden gebruikt door (een) gebruiker(s) in de non-foodsector. Een en ander zal privaatrechtelijk geborgd worden in de koop-realisatieovereenkomst;
- Op de eerste en tweede verdieping dienen minimaal 40 sociale koopappartementen (< €269.000, prijspeil 2026) te worden gerealiseerd. Een alternatieve invulling voor sociale koop met middenhuur en/of sociale huur is ook mogelijk. De huurprijs van de sociale huurwoningen mag maximaal € 932,93 (prijspeil 2026) per maand bedragen. De huurprijs van de middenhuurwoningen mag tussen de € 932,93 tot € 1.228,07 (prijspeil 2026) per maand bedragen. De plafondbedragen worden periodiek wettelijk aangepast;
- Bij de ontwikkeling en realisatie van het Project dient het geldende welstandsbeleid in acht te worden genomen;
- Het schetsontwerp en alle daarop volgende versies die de Koper voorlegt en de gemeente akkoord bevindt, dienen te voldoen aan de parkeerregels die gelden op het moment van levering van het eigendom, op dit moment is dat het 'facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk'. Indien niet voldaan kan worden aan voldoende parkeerplekken op eigen terrein is in het huidige beleid een compensatieregeling opgenomen.

De inschrijver dient een schetsontwerp van het Project met toelichting in te dienen. In het schetsontwerp en/of de toelichting dient de inschrijver in ieder geval aandacht te besteden aan de hiervoor genoemde randvoorwaarden.

Koopprijs

De minimale koopprijs voor de Locatie bedraagt € 1.175.000,00 exclusief BTW. Het is de inschrijver toegestaan in te schrijven met een hogere koopprijs. Het bod dient onvoorwaardelijk te zijn.

Ervaring

De inschrijver dient aantoonbare ervaring te hebben met vergelijkbare gebiedsontwikkelingen. De inschrijver dient daarom tenminste twee referentieobjecten op te geven.

Financiële draagkracht

De inschrijver moet financieel draagkrachtig zijn. De inschrijver dient daarom het laatste jaarverslag van de accountant te overleggen. Indien in het jaarverslag door de accountant een continuïteitsparagraaf is opgenomen, zal de inschrijver van deelname worden uitgesloten.

Planning

De gemeente heeft er belang bij dat het Project op korte termijn wordt gerealiseerd. De inschrijver dient daarom schriftelijk te bevestigen dat hij ermee instemt dat hij bereid is binnen twaalf maanden na de datum van de definitieve gunning een koop-realisatieovereenkomst te sluiten. In de koop-realisatieovereenkomst worden onder meer de verplichtingen ten aanzien van de planning voor de Koper vastgelegd, welke versterkt zullen worden met een boetebeding. Als uitgangspunt geldt hierbij de volgende planning:

- de verplichting om uiterlijk binnen 2 maanden nadat de Locatie is geleverd én het gewijzigde omgevingsplan in werking is getreden een definitieve en ontvankelijke aanvraag in te dienen voor de benodigde omgevingsvergunning(en);
- de verplichting om uiterlijk binnen 6 maanden nadat de omgevingsvergunning(en) onherroepelijk is (zijn) geworden te starten met de bouw;
- de verplichting om uiterlijk binnen 12 maanden nadat de omgevingsvergunning(en) onherroepelijk is (zijn) geworden het Project op te leveren.

De inschrijver dient verder een realistische planning voor de ontwikkeling en realisatie van het Project op te stellen en te overleggen.

8. Termijnen

Voor deze selectieprocedure gelden de volgende termijnen:

Voortraject publicatie voornemen grondverkoop (17 maart 2026, week 11)

Inschrijving uiterste datum inschrijving (9 juni 2026, week 24)

Beoordeling :

beoordelen plannen (tot 4 augustus 2026, week 32)

voorlopige gunning (18 augustus 2026 (week 34)

definitieve gunning (18 augustus 2026 plus 20 kalenderdagen)

publicatie definitieve gunning

Na gunning (zie paragraaf 7 onder planning):

ondertekenen koop-realisatieovereenkomst
uitwerken bouwplan
wijziging omgevingsplan
aanvragen omgevingsvergunning(en)
start bouw
oplevering Project

9. Voorwaarden van inschrijving

Inschrijvers kunnen uitsluitend digitaal inschrijven door middel van het versturen van een e-mail met bijlagen naar vastgoed@winterswijk.nl o.v.v. Weurden.

Te laat ontvangen inschrijvingen worden niet in behandeling genomen en daarmee van deelname uitgesloten. Inschrijvers blijven te allen tijde zelf verantwoordelijk voor het op tijd en op juiste wijze indienen van hun inschrijving.

De inschrijving bestaat uit de volgende onderdelen:

- het volledige en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier (Bijlage 1);
- een schetsontwerp van het Project met toelichting;
- de koopprijs;
- twee referentieobjecten;
- een (of meer) recent(e) uittreksel(s) uit de Kamer van Koophandel;
- het laatste jaarverslag van de onderneming.

De gemeente hanteert de onderstaande algemene regels bij de inschrijving:

1. Het doen van een inschrijving betekent dat inschrijver met de bepalingen in deze publicatie instemt;
2. De inschrijving dient door een daartoe rechtsgeldig bevoegd persoon te worden ondertekend. De tekeningbevoegdheid dient te blijken uit het uittreksel of de uittreksels uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel van de onderneming namens wie de persoon ondertekent, welk(e) uittreksel(s) dient (dienen) te worden bijgevoegd;
3. De inschrijving dient voor de gemeente geheel kosteloos te zijn;
4. De inschrijving dient opgesteld te zijn in de Nederlandse taal. Correspondentie, contacten en contractering zullen eveneens in de Nederlandse taal geschieden;
5. Inschrijver mag de gegevens, die de gemeente in verband met deze procedure ter beschikking stelt, alleen gebruiken voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt. De informatie die hem ter beschikking staat, zal hij niet aan derden ter beschikking stellen en aan zijn personeel slechts bekendmaken voor zover dit nodig is voor het doen van de inschrijving dan wel – indien en voor zover van toepassing - het realiseren van het Project;
6. De gemeente is gerechtigd de selectieprocedure op ieder moment naar eigen inzicht stop te zetten en doet in voorkomend geval daarvan zo spoedig mogelijk melding aan de inschrijvers.
7. De gemeente is gerechtigd om niet te gunnen.
8. Indien inschrijver gedurende de procedure aangeeft dat inschrijver voor de selectie relevante bedrijfsactiviteiten staakt dan behoudt de gemeente zich het recht voor de inschrijving om die reden terzijde te leggen en niet verder in de beoordeling mee te nemen.
9. Inschrijver heeft geen recht op vergoeding van enigerlei kosten, schade en/of anderszins.
10. Het risico van het ontbreken van informatie en/of antwoorden door onjuiste of onvolledige overname van overzichten, gegevens en verklaringen, berust bij inschrijver. Afhankelijk van de aard van de omissie of onjuistheid kan dit leiden tot uitsluiting.
11. De gemeente behoudt zich het recht voor te allen tijde de door inschrijvers verstrekte gegevens en verklaringen aan een nader onderzoek te onderwerpen en op juistheid te controleren.
12. Eventueel door inschrijver op zijn inschrijving van toepassing verklaarde algemene (leverings-/verkoop) voorwaarden, leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan de selectieprocedure. Ook inschrijvingen die anderszins voorwaardelijk zijn gedaan worden uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.

Op dit project is de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) van toepassing. Dit betekent dat er een Bibob-onderzoek wordt uitgevoerd naar de achtergrond van de aanvrager, leidinggevend en financierders om de integriteit van de besluitvorming te waarborgen.

Beoordeling van de inschrijvingen

Hiervoor zijn de voorschriften geformuleerd, waaraan een inschrijver en de inschrijving in ieder geval moeten voldoen. Het niet voldoen aan één of meer van de voorschriften leidt onherroepelijk tot uitsluiting van verdere deelname aan de selectieprocedure, tenzij het een geringe omissie betreft, die voor herstel in aanmerking komt. De inschrijvingen die voldoen aan alle in deze selectieprocedure gestelde eisen, beoordeelt de gemeente op het gunningscriterium 'Beste Prijs-Kwaliteit Verhouding' en de daaraan ten grondslag liggende gunningscriteria.

Beoordelingsprocedure

De beoordelingsprocedure verloopt als volgt:

- Stap 1: vaststellen tijdige indiening van de inschrijving (zie paragraaf 8).
- Stap 2: beoordelen of de inschrijving volledig is ingediend en voldoet aan de gestelde randvoorwaarden (selectiecriteria) (zie paragraaf 7).
- Stap 3: de geldig bevonden inschrijvingen beoordelen op de gunningscriteria, zoals hierna bepaald.

Beoordelingscommissie

De inschrijvingen worden beoordeeld door een ter zake deskundig team.

Beoordelen op tijdige indiening

De inschrijving moet tijdig ingediend zijn. Een niet tijdig ingediende Inschrijving is ongeldig en legt de gemeente terzijde.

Beoordelen op compleetheid en conformiteit

De inschrijvingen die tijdig zijn ingediend worden beoordeeld op compleetheid en vervolgens op de vormvereisten. Inschrijvingen die niet compleet zijn en/of niet aan alle vormvereisten voldoen verklaart de gemeente ongeldig en worden ter zijde gelegd.

Gunningscriteria en beoordeling

De geldig bevonden inschrijvingen worden beoordeeld en gerangschikt op basis van de volgende gunningscriteria, met de daarbij behorende weging:

1. Plankwaliteit maximaal 70 punten.
2. Koopprijs maximaal 30 punten.

Elke bieding begint met 0 punten. Daarna is de werkwijze:

Ad 1. Plankwaliteit

De kwaliteit van het schetsontwerp en de toelichting wordt beoordeeld op de volgende punten:

- Mate van overeenkomst (levert toevoeging van punten op) respectievelijk strijdigheid (levert aftrek van punten op) met het gemeentelijk beleid, waaronder in ieder geval Ruimtelijke ordening / Omgeving, Wonen en Volkshuisvesting, Detailhandels- en Ruimtelijke economisch beleid, Mobiliteitsbeleid.
- Overeenkomst en strijdigheid met het geldende Welstandbeleid.

De plankwaliteit wordt bepaald als het ongewogen gemiddelde van de scores die de individuele leden van de beoordelingscommissie voor het plan geven. Die individuele scores kunnen lopen van 0 tot 70. De overall score voor plankwaliteit dus ook.

De beoordelingscommissie plankwaliteit neemt geen kennis van de beoordelingen op basis van koopprijs. Niemand neemt aan deze beoordeling deel die kennis draagt van biedingen van de koopprijs c.q. de beoordeling ervan.

Ad 2. Koopprijs

Aan de koopprijs stelt de gemeente de volgende eisen:

- De gemeente vraagt een minimale koopprijs van € 1.175.000,00 exclusief btw. Een lagere inschrijving leidt tot uitsluiting van deelname.
- Het is inschrijver toegestaan in te schrijven met een hogere koopprijs.
- Het bod dient onvoorwaardelijk te zijn; enig (financierings)voorbehoud wordt niet geaccepteerd.

De hoogst geboden koopprijs krijgt 30 punten. Alle overige biedingen scoren een cijfer daaronder naar rato van de afwijking ten opzichte van het hoogste bod.

De berekening van de scores geschiedt volgens de volgende formule:

Score = (aangeboden koopprijs / hoogst geboden koopprijs) x 30 punten. De overall score voor de koopprijs / het bod loopt dus van 0 tot 30

Niemand neemt aan deze beoordeling deel die kennis draagt van schetsplannen c.q. de beoordeling ervan.

Beeoordelaars scoren elke bieding uitsluitend met een geheel getal.

De totaalscore is de optelsom van score voor de plankwaliteit plus score voor het bod.

Biedingen met een totaalscore van minder van 75 punten vallen af. Blijft er daardoor geen enkele bieding over, dan stopt de openbare selectieprocedure.

Indien er een of meer biedingen zijn die een totaalscore van minimaal 75 halen, dan wordt er door een notaris geloot tussen de hoogst geëindigde bieding en elke andere bieding die een totaalscore heeft die maximaal 3 punten lager ligt.

Voorbehouden rechten

Als binnen twaalf maanden na de datum van de definitieve gunning geen koop-realisatieovereenkomst is gesloten, behoudt de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voor om niet over te gaan tot het sluiten van een koop-realisatieovereenkomst met de geselecteerde partij, zonder dat een verplichting ontstaat voor de Gemeente Winterswijk tot het vergoeden van enige schade of kosten en/of anderszins van de geselecteerde partij.

De gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om niet over te gaan tot verkoop van het perceel grond aan het Weurden 2, 2 I, 4, 4 I, 4 II, 6, 8, 8 I, 10, 12, 14 en 14 I te (7101 NJ) te Winterswijk kadastraal bekend Gemeente Winterswijk, sectie L, nummers 3388, 3389, 4944 A1, 4944 A2 en L 4505.

Tevens behoudt de gemeente zich het recht voor om de openbare selectieprocedure stop te zetten als er naar de mening van de gemeente geen geschikte gegadigden blijken te zijn.