

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststellen verkoopstukken plot 3 t/m 7 Sluiskwartier

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 28-11-2023
Notanummer	: 2023-1077
Datum	: 28-11-2023
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Bijlage 1, Rapportage Grondwaarden Sluiskwartier GEHEIM.pdf, Bijlage 2, Voorselectiedocument plot 3 tm 7 Sluiskwartier.docx, Bijlage 3, Verkoopdocument plot 3 tm 7 Sluiskwartier.docx

### Parafering

</li>21-11-2023: Senior projectmanager</li><li>21-11-2023: Wethouder</li>

### Agendering

\* 22-11-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 23-11-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

### Definitieve akkoord

B & W d.d.: 28-11-2023

### Besluit

1. Bouwplot 3 in het Sluiskwartier toe te voegen aan de verkoopstukken voor bouwplot 4 t/m 7
2. Het voorselectie- en verkoopdocument voor de bouwplots 3 t/m 7 in het Sluiskwartier vast te stellen
3. De verkoopprijs van bouwplot 3 t/m 7 vast te stellen op het vaste bedrag van € 4.200.000,- exclusief BTW en € 5.082.000,- inclusief BTW
4. Geheimhouding op te leggen op bijlage 1, rapport grondwaarden Sluiskwartier
5. Op basis van het voorselectiedocument de verkoopprocedure voor de bouwplots 3 t/m 7 te starten
6. De raadsmededeling vast te stellen
7. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de verkoopprocedure van plot 3 t/m 7 is gestart en met uitzondering van bijlage 1, Rapportage grondwaarden Sluiskwartier (geheim)

### Inleiding

De uitvoering van de herontwikkeling van het Sluiskwartier is in volle gang. Het afgelopen jaar zijn de opstellen gesloopt, zijn conditionerende werkzaamheden uitgevoerd (archeologisch onderzoek, bodemsanering, onderzoek explosieven, verwijderen Japanse duizendknoop) en is het terrein bouwrijp gemaakt. Op het gebied van de ontwikkeling van de bouwplots worden de vier woningen van plot 8 gerenoveerd, is plot 2 verkocht aan Rentree en is de verkoop van plot 9 afgerond (kavels zijn in optie genomen).

Parallel hieraan is gewerkt aan de verkoopstukken voor plot 3 t/m 7. Deze plots vormen samen het hart van het nieuwe IJselfront van het Sluiskwartier. De

verkoopstukken zijn gereed en worden ter vaststelling aan het college aangeboden. Gelet op het belang van deze verkoop voor de ontwikkeling van het Sluiskwartier als geheel, is ook in een raadsmededeling voorzien.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Beoogd resultaat van de herontwikkeling van het Sluiskwartier is de transformatie tot een aantrekkelijk en gemengd woon- en werkklimaat. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad, wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd en worden een bijdrage geleverd aan de economische ontwikkeling van de stad.

Beoogd resultaat van het vaststellen van de verkoopstukken van bouwplot 3 t/m 7 is dat er vooraf eenduidige kaders voor de verkoop van deze plots worden vastgesteld.

### **Kader**

- \* Geheimhouding, Gemeentewet en Woo
- \* Collegebesluit vaststellen kavelprijzen plot 9 Sluiskwartier d.d. 17 oktober 2023
- \* Collegebesluit aangaan koopovereenkomst met Rentreë voor plot 2 Sluiskwartier d.d. 27 juni 2023
- \* Collegebesluit aanscherping verkoopstrategie plot 4 t/m 7 en loslaten gefaseerde uitvoering co-housing d.d. 27 juni 2023
- \* Kennisname college instellen ruimtelijk kwaliteitsteam Sluiskwartier d.d. 27 juni 2023
- \* Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Sluiskwartier d.d. 13 juli 2022
- \* Collegebesluit vaststelling verkoopstrategie en kavelpaspoorten d.d. 22 maart 2022
- \* Raadsbesluit vaststelling Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan Sluiskwartier d.d. 25 januari 2022
- \* Raadsbesluit vaststelling Ontwikkelplan Sluiskwartier d.d. 7 oktober 2020
- \* Raadsbesluit vaststellen scenario behoud & nieuwbouw voor het Sluiskwartier d.d. 30 mei 2017

### **Betrokken partijen en participatie**

Niet van toepassing, het gaat hierbij om planrealisatie in het kader van de privaatrechtelijke rol van de gemeente

### **Toelichting op participatiebeleid**

#### **Argumenten voor en tegen**

1. Bouwplot 3 toevoegen aan de verkoopstukken  
In juni 2023 heeft het college de in maart 2022 vastgestelde verkoopstrategie aangescherpt (zie kader).  
Daarbij is besloten om de bouwplots 4 t/m 7 te bundelen in één uitvraag aan marktpartijen.

Om een passende verkoopprijs voor deze plots te bepalen zijn door AKRO-consult aanvullende, residuele grondwaardeberekeningen uitgevoerd, zie bijlage 1 (GEHEIM). Daarbij zijn drie scenario's uitgewerkt. Naast plot 4 t/m 7 is daarbij ook plot 3 meegenomen. De grondwaardeberekeningen zijn met name voor de

plots 3, 4 en 6 complex, omdat het om bestaand vastgoed gaat dat in zeer slechte staat is en de verplichting wordt opgelegd om dit te transformeren en te renoveren. Ter onderbouwing van de grondwaardeberekeringen van deze plots is daarom eerst een differentiatiestudie uitgevoerd, waarbij mogelijke, passende invullingen binnen het bestaande volume van de panden globaal zijn uitgewerkt. Ook is een actualisatie van de bouwkundige staat uitgevoerd. Op basis van deze informatie zijn kostenramingen van de transformatie en renovatie opgesteld. Deze kostenramingen zijn gebruikt als input voor de residuele grondwaardeberekeringen.

De grondwaardeberekening van plot 3 wijst uit dat de grondopbrengst significant kan worden verhoogd op het moment dat het pand mag worden getransformeerd tot meerdere appartementen. Behoud van het pand als één woning zou een financieel incourant product opleveren. Stedenbouwkundig is het opdelen van het pand in meerdere appartementen geen bezwaar. In de aangescherpte verkoopstrategie wordt echter uitgegaan van één woning in plot 3. Door nu deze plot te betrekken bij de verkoop van plot 4 t/m 7, krijgen marktpartijen de ruimte om het totale woningbouwprogramma (van in totaal 41 woningen) naar eigen inzicht te verdelen over de bouwplots en leidt dit tot een hogere grondopbrengst voor de gemeente.

Een ander bijkomend voordeel van het toevoegen van plot 3 is dat er geen aparte verkoopprocedure hoeft te worden doorlopen. Dit beperkt plankosten, vereenvoudigt de afstemming tijdens de bouw en bespoedigt de afronding van de herontwikkeling van het gebied als geheel.

## 2. Vaststellen voorselectie- en verkoopdocument bouwplots 3 t/m 7

De verkoopprocedure bestaat uit een voorselectiefase en een verkoopfase. In de voorselectiefase kunnen alle geïnteresseerde marktpartijen zich laagdrempelig aanmelden. Zij worden eerst beoordeeld op minimale geschiktheidseisen (aanmeldingsformulier en kredietwaardigheid). Vervolgens worden zij beoordeeld op de criteria 'referenties' en 'visie'. De marktpartijen die hierop het beste scoren, worden uitgenodigd om deel te nemen aan de verkoopfase. Als er meer dan 4 gegadigden zijn dan wordt het aantal door loting teruggebracht tot 4 marktpartijen.

In de verkoopfase wordt er in dialoog met de overgebleven marktpartijen toegewerkt naar aanbiedingen. Er wordt een vaste verkoopprijs gehanteerd (zie toelichting beslispunt 3). Marktpartijen dienen zich te onderscheiden door middel van de kwalitatieve criteria 'programma', 'architectonisch ontwerp' en 'duurzaamheid' en de procescriteria 'plan van aanpak', 'concept co-housing' en 'planning'. Een gemeentelijk beoordelingsteam beoordeelt en waardeert de aanbiedingen door punten toe te kennen. De uitkomst hiervan wordt voorgelegd aan het college. Op basis hiervan kan het college een voorlopig toewijzingsbesluit nemen en wordt toegewerkt naar een koop-ontwikkelovereenkomst met de partij die de beste aanbieding heeft gedaan.

Het voorselectie- en verkoopdocument zijn als bijlagen 2 en 3 toegevoegd.

## 3. Vaststellen vaste verkoopprijs op € 4.200.000,- exclusief BTW

Het basisscenario uit de rapportage grondwaarden Sluiskwartier volgens bijlage 1 (GEHEIM) resulteert in een grondwaarde van € 4.400.000,- exclusief BTW. Daarbij is het uitgangspunt dat plot 3 mag worden opgedeeld in meerdere appartementen (zie toelichting beslispunt 1). Om enige marge in te bouwen wordt voorgesteld om met verkoopprijs van te € 4.200.000,- te werken. Dit bedrag wordt als vast bedrag gehanteerd. Er wordt niet uitgegaan van een lagere, minimale verkoopprijs en een bieding op de grond. Voordeel hiervan is dat de beoordeling van de aanbiedingen eenduidiger en eenvoudiger wordt; aanbiedingen worden alléén op kwalitatieve en procescriteria beoordeeld en gewaardeerd. Ook voor de marktpartijen is een vaste verkoopprijs een helder en eenduidig uitgangspunt. Verder heeft een vaste verkoopprijs het voordeel dat de opbrengsten voor de

Tegelijkertijd moet worden onderkend dat de huidige marktomstandigheden ongunstig en moeilijk voorspelbaar zijn. Het risico bestaat dat er weinig of geen marktpartijen zijn te vinden die de vaste verkoopprijs kunnen opbrengen en tegelijkertijd aan de minimale kwalitatieve voorwaarden kunnen voldoen zoals vastgelegd in het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan en de kavelpaspoorten. Daarom wordt voorgesteld om tijdens de verkoopprocedure te monitoren of de combinatie van de vaste prijs en de voorwaarden voor marktpartijen haalbaar is. Mocht dat niet het geval zijn, dan zullen er concessies worden gedaan aan de kwalitatieve voorwaarden en/of de vaste verkoopprijs. Als dit zich voordoet, wordt dit aan het college ter besluitvorming voorgelegd.

### **Financiële consequenties en dekking**

Financieel

Voor het Sluiskwartier is een gemeentelijke grondexploitatie actief.

Op basis van de feitelijke ontwikkeling van de kosten en opbrengsten en herijking van de prognose van de nog te realiseren kosten en opbrengsten is het verwachte planresultaat herzien. Dit planresultaat is in de zomercijfers van 2023 aan de raad gerapporteerd. Op het moment dat de vaste verkoopprijs van € 4.200.000,- exclusief BTW wordt gerealiseerd, dan past dat binnen dit herziene financiële kader. Een lagere opbrengst zou tot aanvullende afname van het planresultaat leiden.

Op het moment dat er een concessie gedaan moet worden aan de vaste verkoopprijs (zie toelichting beslispunt 3 onder argumenten voor en tegen) dan wordt dit verwerkt in het volgende financiële rapportagemoment.

Geheimhouding

In bijlage 1 staan financiële gegevens. Het is niet wenselijk dat deze gegevens openbaar worden gemaakt in verband met de economische en financiële belangen van de gemeente. Daarom is opleggen van geheimhouding op deze bijlage noodzakelijk. De grondslag hiervoor is artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 onder b van Wet open overheid.

Per 1 april 2023 is de Gemeentewet gewijzigd, waarbij de noodzakelijke bekrachtiging door de raad van geheimhouding, die door b&w is opgelegd, is komen te vervallen. Omdat de geheime bijlage wel door b&w aan de raad is verstrekt bepaalt de Gemeentewet nu ook dat de bevoegdheid tot eventuele opheffing van geheimhouding aan de raad is.

### **Openbaarmaking en communicatie**

De verkoop van de plots zal kenbaar gemaakt worden via de kanalen van AKRO-consult (Tenderpagina en LinkedIn). Zij ondersteunen de gemeente hierbij. Ook zal er een bericht geplaatst worden op de gemeentelijke website [www.deventerverkoopt.nl](http://www.deventerverkoopt.nl) en zal er gepubliceerd worden op Tendered In aanvulling daarop worden de gebruikelijke sociale media ingezet.

De afgelopen jaren is door de gemeente een lijst met marktpartijen aangelegd die hun interesse in de ontwikkeling van het Sluiskwartier kenbaar hebben gemaakt. Deze partijen worden apart geïnformeerd op het moment dat de verkoopprocedure start.

Er wordt een persbericht opgesteld om aandacht te genereren voor de start van de verkoopprocedure.

### **Aanpak en uitvoering**

Op het moment dat het college de verkoopstukken, de verkoopprijs en de raadsmededeling vaststelt dan wordt de raadsmededeling verstuurd en start de verkoopprocedure. Dit wordt eind november of begin december 2023 verwacht. De afronding van de verkoopprocedure wordt verwacht in juni 2024. Parallel hieraan wordt gewerkt aan de verkoopvoorbereidingen voor de laatste bouwplot (plot 10).

## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Vaststellen verkoopstukken plot 3 t/m 7 Sluiskwartier		
<b>Nummer</b>	2023-1077	<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder Wijnhoud,
<b>Team</b>	DEV-PRO	<b>Datum</b>	28-11-2023

### Inleiding

De uitvoering van de herontwikkeling van het Sluiskwartier is in volle gang. Het afgelopen jaar zijn de opstallen gesloopt, zijn voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd (archeologisch onderzoek, bodemsanering, onderzoek explosieven, verwijderen Japanse duizendknoop) en is het terrein bouwrijp gemaakt. Op het gebied van de ontwikkeling van de bouwplots worden de vier woningen van plot 8 gerenoveerd, is plot 2 verkocht aan Rentree en is de verkoop van plot 9 afgerond (kavels zijn in optie genomen).

Parallel hieraan is gewerkt aan de verkoopstukken voor plot 3 t/m 7. Deze plots vormen samen het hart van het nieuwe IJsselfront van het Sluiskwartier. De verkoopstukken zijn gereed en zijn door het college vastgesteld. Ook is de verkoopprijs bepaald. Gelet op het belang van deze verkoop voor de ontwikkeling van het Sluiskwartier als geheel, wil het college u informeren over dit besluit.

### Kader

- \* Geheimhouding, Gemeentewet en Woo
- \* Collegebesluit vaststellen kavelprijzen plot 9 Sluiskwartier d.d. 17 oktober 2023
- \* Collegebesluit aangaan koopovereenkomst met Rentree voor plot 2 Sluiskwartier d.d. 27 juni 2023
- \* Collegebesluit aanscherping verkoopstrategie plot 4 t/m 7 en loslaten gefaseerde uitvoering co-housing d.d. 27 juni 2023
- \* Kennisname college instellen ruimtelijk kwaliteitsteam Sluiskwartier d.d. 27 juni 2023
- \* Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Sluiskwartier d.d. 13 juli 2022
- \* Collegebesluit vaststelling verkoopstrategie en kavelpaspoorten d.d. 22 maart 2022
- \* Raadsbesluit vaststelling Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan Sluiskwartier d.d. 25 januari 2022
- \* Raadsbesluit vaststelling Ontwikkelplan Sluiskwartier d.d. 7 oktober 2020
- \* Raadsbesluit vaststellen scenario behoud & nieuwbouw voor het Sluiskwartier d.d. 30 mei 2017

### Kern van de boodschap

De voorbereidingen voor de verkoop van bouwplot 3 t/m 7 in het Sluiskwartier zijn gereed. Er is een voorselectie- en een verkoopdocument opgesteld en de verkoopprijs is vastgesteld.

Daarmee kan de verkoopprocedure starten en een marktpartij worden geselecteerd die de herontwikkeling van deze bouwplots gaat uitvoeren

Het college wil de raad informeren over de afwegingen die zijn gemaakt en de risico's die overblijven.

### Nadere toelichting

De verkoopprocedure bestaat uit een voorselectiefase en een verkoopfase. In de voorselectiefase kunnen alle geïnteresseerde marktpartijen zich aanmelden. Zij moeten eerst aantonen aan minimale eisen te voldoen. Als dat is gebleken dan worden hun referentieprojecten en visie op de ontwikkeling beoordeeld. De marktpartijen die hierop het beste scores, worden uitgenodigd om deel te nemen aan de verkoopfase.

In de verkoopfase wordt er in overleg met de overgebleven marktpartijen toegewerkt naar aanbiedingen. Er wordt een vaste verkoopprijs gehanteerd. Marktpartijen kunnen zich onderscheiden door middel van kwaliteit en proces. Een gemeentelijk beoordelingsteam beoordeelt en waardeert deze door punten toe te kennen. De uitkomst hiervan wordt voorgelegd aan het college. Op basis hiervan kan het college een voorlopige keuze maken. Daarna wordt toegewerkt naar een overeenkomst met de marktpartij die de beste aanbieding heeft gedaan.

Om een passende verkoopprijs voor de bouwplots te bepalen zijn door een onafhankelijk, extern bureau grondwaardeberekeningen uitgevoerd. Deze berekeningen zijn met name voor de plots 3, 4 en 6 complex, omdat het om bestaand vastgoed gaat dat in zeer slechte staat is en er verplichtingen worden opgelegd om dit te transformeren en te renoveren. Deze verplichtingen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan en de kavelpaspoorten.



# VOORSELECTIEDOCUMENT

Verkoopprocedure Sluiskwartier

Plot 3, 4, 5, 6 + 7

14 november 2023



## Sluiskwartier, Deventer



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>5</b>
1.1	Communicatie en planning .....	6
1.2	Leeswijzer .....	7
1.3	Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure.....	7
<b>2</b>	<b>Locatie en Verkoop .....</b>	<b>8</b>
2.1	Sluiskwartier.....	8
2.1.1	Aanleiding .....	8
2.1.2	Locatie en huidig gebruik.....	9
2.1.3	Doelstellingen en ambities.....	10
2.1.4	Stedenbouwkundig plan .....	10
2.1.5	Duurzaamheid .....	11
2.2	Ontwikkelopgave.....	12
2.3	Verkeer, parkeren en woningaantallen .....	14
2.4	Inrichting openbaar gebied .....	14
2.5	Verkoop.....	14
2.5.1	Demarcatie te verkopen Locatie .....	15
2.5.2	Levering grond en vastgoed .....	15
2.6	Overeenkomst.....	16
<b>3</b>	<b>Uitgangspunten.....</b>	<b>17</b>
3.1	Eigendomssituatie en gebruiksrechten .....	17
3.2	Planologie .....	17
3.3	Beleid .....	17
3.4	Locatie/Pand- en omgevingsfactoren .....	17
3.4.1	Asbest.....	18
3.4.2	Milieu en bodem .....	18
3.4.3	Kabels en leidingen .....	18
3.4.4	Bouwkundige staat .....	18
3.4.5	Water .....	18
<b>4</b>	<b>Aanmelding en Selectiecriteria.....</b>	<b>19</b>
4.1	Aanmeldingsdatum .....	19
4.2	Aanmeldingsvereisten.....	19
4.2.1	Vormvereisten gehele Aanmelding.....	19
4.2.2	Stukken Aanmelding.....	19
4.3	Beoordelingscriteria en totaalscore.....	20
4.4	Deel 1 – Aanmelding.....	21

4.5	Deel 2 - Referenties .....	22
4.5.1	Vormvereisten.....	22
4.5.2	Eisen .....	22
4.5.3	Wensen.....	22
4.5.4	Puntenwaardering.....	23
4.6	Deel 3 - Visie.....	24
4.6.1	Vormvereisten.....	24
4.6.2	Eisen.....	24
4.6.3	Wensen .....	24
4.6.4	Puntenwaardering.....	24
4.7	Deel 4 – Kredietwaardigheid.....	25
<b>5</b>	<b>Procedure en beoordelingsproces.....</b>	<b>26</b>
5.1	Verkoopprocedure .....	26
5.1.1	Fase 1 – Selectiefase .....	26
5.1.2	Fase 2 – Verkoopfase.....	26
5.2	Vragen .....	26
5.3	Beoordelings- en besluitvormingsproces .....	26
5.3.1	Beoordelingscommissie.....	26
5.3.2	Beoordelingsproces .....	27
5.3.3	Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn .....	28
<b>6</b>	<b>Procedurele voorwaarden .....</b>	<b>29</b>
6.1	Deelnamevergoeding.....	29
6.2	Uitsluitingsgronden .....	29
6.3	Deelnamevoorwaarden Selectiefase .....	31
6.4	Vervallen Aanmelding na Selectie .....	32
6.5	Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden.....	32
6.6	Samenwerkingsverbanden en beroep op derden.....	32
6.7	Tenderplatform Akro Consult.....	33
	<b>Begrippenlijst .....</b>	<b>34</b>

**Bijlagen**

Bijlage 1	Checklist Aanmelding
Bijlage 2	Aanmeldingsformulier
Bijlage 3	Verklaring beroep op derde(n)
Bijlage 4	Referentieformulier
Bijlage 5	Ontwikkelpplan Sluiskwartier Deventer d.d. 27 mei 2020
Bijlage 6	Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Sluiskwartier d.d. 14 april 2022
Bijlage 7	Kavelpaspoorten Sluiskwartier d.d. 24 oktober 2023
Bijlage 8	Inrichtingsplan openbare ruimte
Bijlage 9	Quicksan bouwkundige staat
Bijlage 10	Asbestinventarisatie
Bijlage 11	Checklist Natuurinclusief Bouwen

## 1 Inleiding

Voor u ligt het Voorselectiedocument voor de Verkoopprocedure van plot 3, 4, 5, 6 + 7 van het Sluiskwartier in Deventer. In dit Voorselectiedocument wordt de eerste fase van de Verkoopprocedure omschreven en vindt u alle informatie voor het doen van een Aanmelding.

### *Ambities en opgave*

De gemeente Deventer (hierna: gemeente) is eigenaar van de ontwikkellocatie Sluiskwartier op een steenworp afstand van de bruisende binnenstad en opdrachtgever voor de uitvoering van de Verkoopprocedure. Het Sluiskwartier is een voormalig industriegebied langs het historische IJsselfront, dat wordt herontwikkeld tot gemengd woon-werkgebied met ruimte voor nieuwe vormen van wonen en werken. De cultuurhistorische waardevolle panden worden getransformeerd en er wordt nieuwbouw gerealiseerd, passend binnen de bestaande korrel en historische context. Het oude sluisje waaraan dit gebied zijn naam ontleend, wordt weer gereconstrueerd en beleefbaar gemaakt. Dit alles om het kenmerkende beeld vanaf de IJssel weer in ere te herstellen.

Met deze Verkoopprocedure zoekt de gemeente een marktpartij die vijf bouwplots voor eigen rekening en risico ontwerpt, ontwikkelt en realiseert tot 41 woningen. De gemeente houdt op dit moment rekening met de volgende verdeling van de woningen over de bouwplots, maar het is mogelijk om woningen onderling uit te wisselen (m.u.v. plot 6):

- Plot 3: transformatie van het beeldbepalende gebouw; ruimte voor 1 tot 3 woningen.
- Plot 4: transformatie van het beeldbepalende gebouw De Boze Goudvis; ruimte voor 11 woningen.
- Plot 5: nieuwbouw met ruimte voor 4 woningen.
- Plot 6: transformatie van het beeldbepalende gebouw Pothoofd 123; ruimte voor 1 woning.
- Plot 7: het grootste ontwikkelplot in het Sluiskwartier; ruimte voor nieuwbouw voor 21 tot 24 woningen met (optioneel) gedeelde voorzieningen in een co-housing concept en 12 inpandige parkeerplaatsen.

### *Koop-ontwikkelovereenkomst*

Het doel van deze Verkoopprocedure is om een koop-ontwikkelovereenkomst met de Winnaar aan te gaan voor de beoogde koop en ontwikkeling.

### *Procedure*

De procedure bestaat uit twee fasen; een voorselectie- en een verkoopfase. Gedurende de voorselectiefase selecteert de gemeente Deventer op basis van referenties en visie maximaal vier partijen voor de verkoopfase.

In de verkoopfase worden partijen gevraagd om zich te verdiepen in de opgave en een plan in te dienen. Het plan bestaat uit een schetsontwerp, een beschrijving van duurzaamheid en het programma en een plan van aanpak. In de verkoopfase werkt de gemeente met een vaste verkoopprijs van € 4.200.000,- excl. de daarover verschuldigde belastingen (overdrachtsbelasting of BTW). In de Verkoopfase kunnen punten worden behaald op:

- De kwaliteit van de aanbieding (60 punten), waaronder het architectonisch ontwerp, het beoogde programma en het duurzaamheidsconcept binnen de randvoorwaarden en (zoveel mogelijk van de) wensen van de uitvrager;
- Het procesvoorstel van het moment van verkoop tot en met uitvoering (40 punten), inclusief een procesvoorstel voor het co-housing concept, een plan van aanpak en de planning tot aan oplevering van de woningen.

Gedurende de verkoopfase vindt één dialoogronde plaats waarin de plan- en prijsvorming wordt besproken. Meer specifiek wordt hier stilgestaan bij (1) co-housing, (2) de verdeling van de appartementen over de plots, (3) parkeren en (4) hoe de vaste grondprijs zich verhoudt tot het beoogde kwaliteitsniveau.

Tot uiterlijk **[dag, maand]** 2023, 12.00 uur kunnen geïnteresseerde partijen een Aanmelding indienen, bestaande uit een reflectie op de opgave en referentieprojecten. De (maximaal) vier best beoordeelde partijen dingen – in de volgende fase – mee in de aankoop van de bouwplots.

## 1.1 Communicatie en planning

Deze verkoopprocedure wordt in opdracht van de gemeente Deventer begeleid door Akro Consult. Communicatie verloopt uitsluitend digitaal via [sluiskwartier@akroconsult.nl](mailto:sluiskwartier@akroconsult.nl) en via de tenderpagina (<https://tender.akroconsult.nl/tender/sluiskwartier>). Een aankondiging van de Verkoop vindt ook plaats via het platform [deventerverkoopt.nl](https://deventerverkoopt.nl). Aan informatie verstrekt anders dan via deze twee kanalen kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De gemeente behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadelijkheid gehouden te zijn het recht voor om gedurende de Verkoopprocedure de tijdsplanning alsmede overige in dit Voorselectiedocument genoemde termijnen eenzijdig te wijzigen.

Voorselectiefase	Datum/Tijdstip
Publicatie Voorselectiedocument	
Sluitingstermijn voor indienen vragen	
Publicatie Nota van Inlichtingen Voorselectiefase	
Sluitingstermijn voor Aanmelden Geïnteresseerden	
Bekendmaking selectie maximaal 4Geïnteresseerden	
Bezwaarperiode (7 dagen)	

Verkoopfase (voorlopige planning)	Datum/Tijdstip
Publicatie Verkoopdocument	
Sluitingstermijn voor indienen vragen	
Publicatie Nota van Inlichtingen I	
Dialogogesprek	
Publicatie Nota van Inlichtingen II	
Sluitingstermijn voor indienen Aanmelding	
Presentaties Aanbiedingen	
Bekendmaking voornemen tot Toewijzing	
Bezwaarperiode (20 dagen)	

## 1.2 Leeswijzer

Dit Voorselectiedocument bestaat uit 6 hoofdstukken en 11 bijlagen.

- Hoofdstuk 2 geeft een omschrijving van het Sluiskwartier en plot 3, 4, 5, 6 + 7, locatie, onderdelen van de verkoop en de ontwikkelopgave.
- Hoofdstuk 3 beschrijft de uitgangspunten van de opgave, planologische uitgangspunten en publiekrechtelijke eisen en wensen.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de aanmeldingsvereisten, Beoordelingscriteria en puntentoekening.
- Hoofdstuk 5 omschrijft de beoordelingsfase en het beoordelingsproces.
- Hoofdstuk 6 gaat in op de procedurele voorwaarden.

## 1.3 Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure

De Verkoop van Sluiskwartier plot 3, 4, 5, 6 + 7 door de gemeente Deventer is geen aanbestedingsprocedure in de zin van Europese wet- en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. De algemene beginselen van het aanbestedingsrecht zijn dan ook niet op deze Verkoop van toepassing.

De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om de Verkoop op te schorten, te staken en/of niet tot Toewijzing over te gaan. De gemeente is daarbij op geen enkele wijze gehouden tot enigerlei vergoeding van gemaakte kosten of gederfde inkomsten van Geïnteresseerden, anders dan de in paragraaf 6.1 omschreven deelnamevergoeding. Noch is de gemeente in dat geval gehouden tot het aangaan van een overeenkomst dan wel het continueren van de onderhandelingen hierover.

## 2 Locatie en Verkoop

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van het Sluiskwartier, de te verkopen onderdelen (plot 3, 4, 5, 6 + 7), de levering van de grond en het bestaande vastgoed en de overeenkomst.

### 2.1 Sluiskwartier

#### 2.1.1 Aanleiding

Het Sluiskwartier was vroeger een levendig industriegebied aan de rand van de binnenstad van Deventer. De identiteit van het Sluiskwartier kreeg vorm toen de stad groeide door toenemende industrialisatie en nieuwe vormen van werkgelegenheid en expansie buiten de stadsmuren plaats ging vinden. De kenmerkende gebouwen aan het Pothoofd werden in de late negentiende eeuw gebouwd en zijn beeldbepalend voor de stad vanaf het IJsselfront. Het was tot de crisis in de dertiger jaren van de vorige eeuw een van de rijkste plekken van de stad, zowel in functies, vormen en sferen, maar ook door zijn ligging als schakel tussen de IJssel en de binnenstad.

Door het wegtrekken van de bedrijvigheid en grote infrastructurele veranderingen (waaronder het dempen van de haven en de sluis waar het gebied zijn naam aan ontleent) is het gebied in verval geraakt. Ook al zijn er inmiddels een paar nieuwe gebruikers, er is al jaren niet meer grootschalig geïnvesteerd in de ruimtelijke structuur en het oogt daarom verwaarloosd. Het Sluiskwartier is daarom toe aan vernieuwing zonder de geschiedenis van deze plek uit het oog te verliezen.



*Figuur 1: het Sluiskwartier rond 1960.*

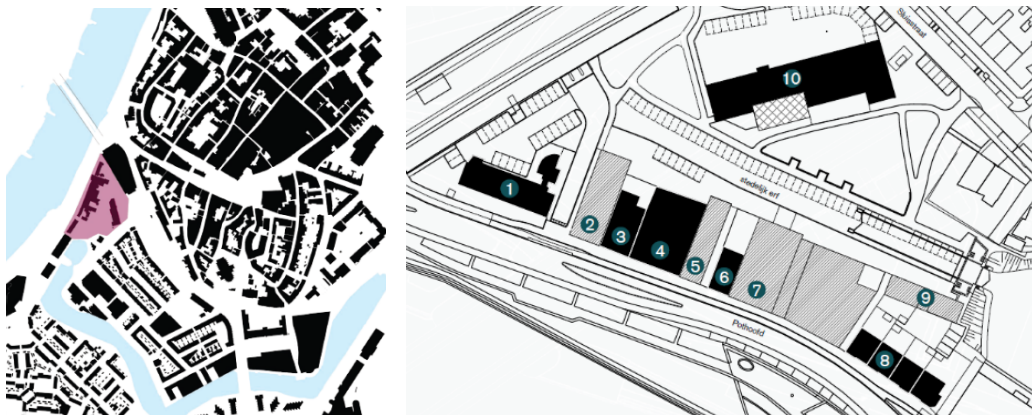
In 2020 heeft de gemeente een ontwikkelplan opgesteld voor de herontwikkeling van het gehele Sluiskwartier (bijlage 5). Dit document vormt de basis en geeft kaders voor de verschillende deelplannen en onderliggende documenten. Het ontwikkelplan is in 2022 uitgewerkt tot een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan (bijlage 6).



### 2.1.2 Locatie en huidig gebruik

Het Sluiskwartier ligt aan de rand van de binnenstad van Deventer, aan de IJssel en de buitengracht (figuur 2). De binnenstad is op loopafstand. Het terrein wordt ontsloten via de Sluisstraat. Op loopafstand ligt de Brinkgarage. Deze garage werd destijds met een tijdelijke vergunning gebouwd, maar is inmiddels planologisch-juridisch permanent gemaakt en gerenoveerd.

Het binnenterrein wordt op dit moment nauwelijks gebruikt en is ingericht als bouwterrein voor de sloop en bouwrijp maken. Langs de Sluisstraat heeft het terrein aan de rand een groen aanzicht. Ook vanaf de Raambrug gezien werd het beeld bepaald door (verwaarloosde) beplanting. Deze is inmiddels grotendeels verwijderd.



Figuur 2: ligging Sluiskwartier anno nu (links) en aanduiding ontwikkelplots (rechts).

**Plot 3** (ca. 263 m<sup>2</sup>) is een bestaand pand van vóór 1832, gevestigd aan Pothoofd 115. Het gebouw heeft dienstgedaan voor veel verschillende functies (huis, fabriek, werkplaats). Ondanks verwaarlozing is het pand nog steeds herkenbaar als deftige woning uit de 19<sup>e</sup> eeuw. Voor het pand geldt een renovatieplicht, waarbij als belangrijk kader geldt dat het bebouwd oppervlak niet mag toenemen.

**Plot 4** (ca. 460 m<sup>2</sup>) is een bestaand pand uit 1882, gevestigd aan Pothoofd 117-121 en staat bekend als 'De Boze Goudvis'. Het is een zeer beeldbepalend pand met een sterke referentie naar het (industriële) verleden en moet daarom behouden blijven. Door een optopping te realiseren is er ruimte voor meer woningen. Voor het pand geldt een renovatieplicht.

**Plot 5** (ca. 208 m<sup>2</sup>) is een nieuwbouwplot gelegen direct rechts van plot 4 (adres nog onbekend). De sloop van de bestaande bebouwing is reeds uitgevoerd. Aan de rechterkant van plot 5 ligt een openbare steeg met toegang tot het toekomstige stedelijk erf.

**Plot 6** (ca. 213 m<sup>2</sup>) is een voormalig woonhuis uit 1850, gevestigd aan Pothoofd 123, direct naast de openbare steeg. Ook dit gebouw heeft cultuurhistorische waarde en heeft een herkenbare gevel die behouden blijft. Voor het pand geldt een renovatieplicht.

**Plot 7** (ca. 1.200 m<sup>2</sup>) is een nieuwbouwplot en ligt direct naast plot 6 (adres nog onbekend). De sloop van de bestaande bebouwing is reeds uitgevoerd. Dit deel van de ontwikkeling vormt het grootste ontwikkel-nieuwbouwplot in het Sluiskwartier.

### 2.1.3 Doelstellingen en ambities

Het Sluiskwartier wordt een nieuw woon- en werkmilieu voor de stad, met ruimte voor initiatieven van nieuwe vormen van samen wonen, werken, co-creatie en eigenaarschap. Om dat te doen worden de cultuurhistorisch waardevolle panden getransformeerd en nieuwbouw gerealiseerd, passend in de bestaande korrel en historische context. Deze mix van bestaande panden en nieuwbouw bepaalt het gezicht van het Sluiskwartier vanaf de IJssel.

De vroegere rijkheid van het Sluiskwartier wordt zowel letterlijk als figuurlijk doorgezet in de herontwikkeling. Letterlijk in de zin van wonen en werken met allure. Figuurlijk omdat het plek en voedingsbodem biedt voor vernieuwing. Het getransformeerde gebied zal van toegevoegde waarde zijn voor de stad omdat hier de diversiteit van woon(-werk)milieus en woningaanbod vergroot wordt in een unieke omgeving met eigen identiteit. Het Sluiskwartier zal in de toekomst staan voor 'innovatieve klasse'.



*Figuur 3: impressies.*

De herontwikkeling van het Sluiskwartier moet bijdragen aan de volgende doelstellingen:

- het verbeteren van de leefbaarheid van het gebied;
- het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en daarmee aantrekkelijkheid van het gebied;
- het geven van een economische impuls aan (de voorzieningen in) het stadscentrum.

### 2.1.4 Stedenbouwkundig plan

Om de ontwikkeling vorm te geven heeft de gemeente een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan opgesteld (bijlage 6). Hierin staat een ruimtelijke analyse en de vertaling ervan in een plan.



*Figuur 4: stedenbouwkundig plan.*

Het hart van het Sluiskwartier wordt gevormd door het ‘stedelijk erf’, een open middengebied op de plaats van de oude sluis waarin onder andere wordt geparkeerd. Een deel van de oude sluis wordt in oude glorie hersteld. De nieuwe en bestaande woningen flankeren deze zone. Via dit erf hebben bewoners toegang tot hun woning en ontstaat er ruimte voor (informele) activiteiten in de plint. De woningen en bedrijven aan het stedelijk erf vormen samen een bijzonder stedelijk woonmilieu tussen Pothoofd en Raambuurt.

Boven het stedelijk erf aan de rand van het Sluiskwartier komt een parkzone. De parkzone is een groene, parkachtige zone die als groene, openbare tuin dient voor gebruikers en bewoners van het Sluiskwartier. Hiervoor wordt de parkzone groen ingericht met verschillende zitplekken. Daarnaast worden er langzaamverkeerroutes aangelegd in de parkzone met een herkenbare, groene kwaliteit richting de Raambuurt en de binnenstad.

De gemeente draagt zorg voor de vernieuwing van de openbare ruimte, het stedelijk erf en de parkzone. De uitgangspunten voor de inrichting van het stedelijk erf en de parkzone zijn opgenomen in het ontwikkelplan (bijlage 5) en het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan (bijlage 6) en zijn uitgewerkt in het inrichtingsplan openbare ruimte (bijlage 8). De uitgangspunten en randvoorwaarden per bouwdeel/plot zijn uitgewerkt in kavelpaspoorten (bijlage 7). De uitgangspunten en randvoorwaarden voor plot 3, 4, 5, 6 + 7 zijn in paragraaf 2.2 samengevat.

### **2.1.5 Duurzaamheid**

In het Sluiskwartier wordt een duurzame leefomgeving nagestreefd, waar minder energie wordt verbruikt. De benodigde energie komt zoveel mogelijk uit hernieuwbare schone bronnen. Het project moet in de fases van ontwerp, realisatie en beheer de circulaire economie stimuleren. Doel is dat bewoners en bezoekers leven en verblijven in een natuurinclusieve, klimaatadaptieve omgeving, ingericht met groen en er biodiversiteit is met ruimte voor insecten, vogels en vleermuizen. Waarbij groen ervoor zorgt dat fijnstof en stikstof worden gefilterd uit de lucht en zuurstof wordt geproduceerd, het koeler is in de zomer en er geen wateroverlast is. Kortom, het vernieuwde Sluiskwartier is een prettige leef- en verblijfsomgeving. De volgende thema's zijn hierbij van belang:

- *Energie.* Bij projectmatige woningbouw (nieuwbouw en bestaand) is gasloos (ver)bouwen verplicht.
- *Circulaire economie.* Bij het ontwerp voor de openbare ruimte is circulaire economie (sluiten van kringlopen) het uitgangspunt. Onder circulariteit wordt verstaan het hergebruiken van materialen, toepassen van herbruikbare- en bio-based materialen.
- *Natuurinclusief bouwen.* Daarmee wordt bedoeld het oprichten van bouwwerken en inrichting van de omgeving van de gebouwen zodanig dat de natuurwaarden er baat bij hebben. Het accent ligt op zogenaamd “ambassadeursoorten”, in Deventer zijn dat de Huismus en Gierzwaluw. Natuurinclusief bouwen is vastgesteld beleid van de gemeente Deventer en geldt voor nieuwbouw en bestaande bouw. Omgevingsvergunningen bouw worden aan dat beleid getoetst (bijlage 11).
- *Klimaatadaptatie.* De leefomgeving is aangepast aan extreme regenval, langdurige droogte, tropische temperaturen en frequente stormen. Voor de uitgangspunten zie paragraaf 3.4.5.
- *Gezondheid.* Een prettige, gezonde, groene leefomgeving voor mens, plant en dier. Door het Sluiskwartier klimaatadaptief en natuurinclusief te ontwikkelen wordt gezondheid een vanzelfsprekend onderdeel van de ontwikkeling.

## 2.2 Ontwikkelopgave

*Plot 3* kent een relatief groot oppervlak voor de beoogde ontwikkeling op dit moment. De gemeente houdt rekening met 1 woning, maar ziet ook mogelijkheden om hier meer woningen te realiseren door woningen van andere plots naar plot 3 te verplaatsen.

Voor plot 3 geldt een renovatieplicht. Het advies is om bij de renovatie van dit pand in te zetten op gericht onderhoud van het casco en de gevelopeningen waarbij de bestaande detaillering van gevels, kozijnen, ramen en deuren en hun aansluitdetails leidend moet zijn. Daarbij is specifiek aandacht nodig voor herstel van het beschadigde pleisterwerk op de gevel en een inspectie van de staat van de kozijnen.



*Figuur 5: plot 3 (Pothoofd 113 en 115).*

*Plot 4*, De Boze Goudvis, was een voormalige handel in oude bouwmaterialen maar heeft al vele eigenaren en functies gekend. Het huidige gevelbeeld is een resultaat van vele verbouwingen. Het gebouw is beeldbepalend voor het Sluiskwartier en moet daarom behouden en gerestaureerd worden met behoud van sfeer en ziel. Op het tweelaagse bouwdeel is ruimte om een optopping te realiseren.

Voor plot 4 geldt een renovatieplicht. Dat betekent onder andere dat er wordt ingezet op gericht onderhoud van het casco en dat de gevelopeningen en bestaande detaillering van gevels, kozijnen, ramen en deuren leidend moeten zijn. Verder gelden er een aantal specifieke randvoorwaarden die zijn vastgelegd in het transformatiekader (pagina 12) in het kavelpaspoort (bijlage 7). De overige uitgangspunten voor de ontwikkeling van plot 4 zijn vastgelegd op pagina 10 t/m 14 in het kavelpaspoort (bijlage 7).



*Figuur 6: De Boze Goudvis (Pothoofd 117).*

Op *plot 5* is de bestaande bebouwing in opdracht en voor rekening van de gemeente gesloopt en wordt als bouwrijpe grond verkocht. Op plot 5 is ruimte om een eigentijdse eyecatcher te realiseren. De nieuwbouw krijgt een robuuste, stoere industriële uitstraling die aansluit op De Boze Goudvis (eigentijds, niet historiserend). Tussen plot 5 en plot 6 wordt door de gemeente een openbare steeg aangelegd als doorgang voor langzaam verkeer. De overige uitgangspunten voor de ontwikkeling van plot 5 zijn vastgelegd op pagina 10 t/m 14 in het kavelpaspoort (bijlage 7).

*Plot 6 en 7* kennen in de plannen van de gemeente een ontwikkelpotentie van 25 woningen (1 woning op plot 6 en 24 woningen op plot 7). De gemeente biedt hier ruimte voor co-housing. Met co-housing wordt vraag gestuurde huisvesting bedoeld met gedeelde ruimten en faciliteiten. Binnen het co-housing concept komen verschillende woningtypen. De gemeente heeft voor plot 6 en 7 de volgende specifieke ambities:

- het creëren van ontmoetingen;
- met focus op versterken van de betrokkenheid van toekomstige bewoners;
- waarbij de kwaliteit van de plek centraal staat.



*Figuur 7: Pothoofd 123.*

De gemeente zoekt een marktpartij die de mogelijkheid onderzoekt voor een succesvolle invulling van het co-housing concept. Onder co-housing verstaat de gemeente dat de wensen en behoeften van toekomstige kopers centraal worden gesteld en dat er een proces wordt opgetuigd waarin eindgebruikers optimale invloed kunnen uitoefenen. Op die manier wordt de verbinding tussen de bewoners en het 'eigengevoel' versterkt en worden bovenstaande ambities gehaald. Co-housing wordt niet als eis opgelegd, maar is wel een ambitie voor plot 6 en 7.

Voor de woning op plot 6 geldt een renovatieplicht. Verder heeft plot 6 een tuin die in samenhang met de bebouwing ontworpen moet worden. De randvoorwaarden voor deze renovatieplicht zijn opgenomen in het transformatiekader op pagina 17 in het kavelpaspoort (bijlage 7).

## 2.3 Verkeer, parkeren en woningaantallen

De parkeerbalans bepaalt in grote mate het programma. De gemeente heeft de huidige panden en de ontwikkelpotentie van de nieuwe bebouwing grondig bestudeerd en is tot de conclusie gekomen dat maximaal 41 woningen goed inpasbaar zijn op de vijf plots met de huidige parkeernormering. Daarvoor zijn de volgende aannames gedaan voor de in totaal 41 benodigde parkeerplaatsen:

- De bewoners van plot 3, 4 en 5 parkeren op het stedelijk erf. Daar worden maximaal 16 parkeervergunningen voor de bewoners beschikbaar gesteld. Bezoekers parkeren op de vrije plaatsen op het stedelijk erf, waarvoor een betaalregime geldt. Fietsparkeren, bergingen en eventuele containerruimten zijn inpandig opgelost.
- De bewoners van plot 6 en 7 parkeren inpandig (12 plaatsen) op plot 7. Er worden daarnaast maximaal 13 parkeervergunningen aan de bewoners verstrekt voor het stedelijk erf. Bezoekers parkeren op de vrije plaatsen op het stedelijk erf, waarvoor een betaalregime geldt. Fietsparkeren, bergingen en eventuele containerruimten zijn inpandig opgelost.

Tussen de plots mag geschoven worden met de woningaantallen, behalve voor plot 6, dat moet één eenheid blijven. Daarnaast is in het bestemmingsplan nog niet belegde ruimte voor 6 extra woningen mits deze aantoonbaar géén parkeerbehoefte hebben óf deze extra parkeerbehoefte (6 x 1,3 pp) inpandig en op eigen terrein wordt gerealiseerd.

## 2.4 Inrichting openbaar gebied

De gemeente neemt de verdere planontwikkeling van het openbare gebied, het stedelijke erf en de parkzone, op zich. Tevens verzorgt zij het bouw- en woonrijp maken. Op deze manier tracht de gemeente om de beeldkwaliteit zoveel mogelijk vooraf te borgen en een eenduidige opgave te creëren. De inrichting van de openbare ruimte vindt plaats volgens de uitgangspunten in het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan (bijlage 6) en het inrichtingsplan openbare ruimte (bijlage 8). Onderdeel van het bouwrijp maken is de sloop van de bestaande gebouwen op plot 5 en plot 7, dat is inmiddels gebeurd. De gebouwen op plot 3, 4 en 6 blijven gehandhaafd.

De inrichting van de te verkopen plots (en dus de inrichting van de kavels) is de verantwoordelijkheid van de Winnaar.

## 2.5 Verkoop

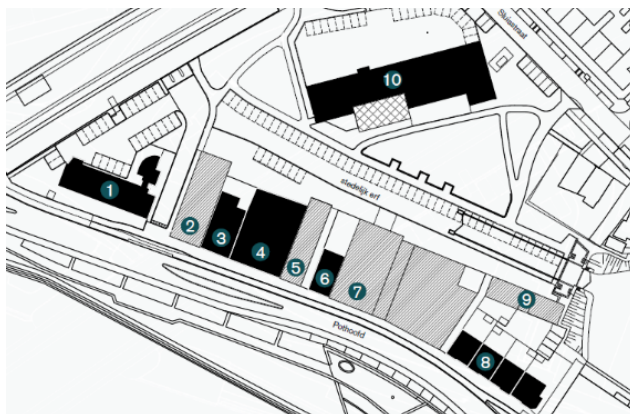
De gemeente wenst een marktpartij te vinden die plots 3, 4, 5, 6 + 7 van haar koopt en deze vervolgens voor eigen rekening en risico (her)ontwikkelt tot wonen. De uiteindelijke Verkoop omvat in elk geval de navolgende elementen:

- Koop en afname van de panden en bouwrijpe bouwkavels op basis van het winnende plan;
- Een integraal ontwerp en realisatie van maximaal 41 woningen op plot 3, 4, 5, 6 en 7;
- De inrichting van de plots inclusief de daarbinnen vallende parkeerfaciliteiten (voor zover van toepassing);
- Renovatie en verbouwing van plot 3 (Pothoofd 115), plot 4 (Pothoofd 117 (De Boze Goudvis)) en plot 6 (Pothoofd 123).

### 2.5.1 Demarcatie te verkopen Locatie

De bouwplots zijn aangeduid in figuur 8. Het betreft negen percelen kadastraal bekend gemeente Deventer.

- Plot 3: sectie E, nummer 11064 gedeeltelijk, met een oppervlakte van ca. 263 m<sup>2</sup>
- Plot 4: sectie E, nummer 11064 gedeeltelijk, met een oppervlakte van ca. 460 m<sup>2</sup>.
- Plot 5: sectie E, nummer 10781 gedeeltelijk, met een oppervlakte van ca. 208 m<sup>2</sup>.
- Plot 6: sectie E, nummer 10781 gedeeltelijk en 10782 gedeeltelijk, met een totale oppervlakte van ca. 213 m<sup>2</sup>.
- Plot 7: sectie E, nummer 10783 gedeeltelijk, 10784 gedeeltelijk, 11020 gedeeltelijk, 11122 gedeeltelijk, 12608 gedeeltelijk en 13417 gedeeltelijk (voorheen 11697 gedeeltelijk), met een totale oppervlakte van circa 1200 m<sup>2</sup>.



Figuur 8: bouwplots.

### 2.5.2 Levering grond en vastgoed

De gronden en het vastgoed worden als volgt geleverd:

- *Plot 3:* Pand (Pothoofd 115) wordt geleverd in de huidige staat en moet behouden blijven met renovatieplicht. Koopprijs kosten koper.

- *Plot 4:* Pand (Pothoofd 117) wordt geleverd in de huidige staat en moet behouden blijven met renovatieplicht. Koopprijs kosten koper.
- *Plot 5:* Aanwezige opstallen zijn door de gemeente gesloopt, archeologisch-, explosievenonderzoek en eventuele bodemsanering wordt door de gemeente gedaan. Levering als bouwgrond (BTW).
- *Plot 6:* Pand (Pothoofd 123) wordt geleverd in de huidige staat en moet behouden blijven met renovatieplicht. Koopprijs kosten koper.
- *Plot 7:* Aanwezige opstallen zijn door de gemeente gesloopt, archeologisch-, explosievenonderzoek en eventuele bodemsanering wordt door de gemeente gedaan. Levering als bouwgrond (BTW).

In het kader van bouwrijp maken worden de hoofdtracé's van de nutsvoorzieningen in opdracht van de gemeente Deventer voor alle plots aangelegd. Daarnaast zijn de sloopwerkzaamheden in opdracht van de gemeente Deventer uitgevoerd. Verder vindt er nog een bodemonderzoek plaats. Eventuele benodigde sanering die daaruit volgt is de verantwoordelijkheid van de gemeente Deventer tot standaard 1 meter onder maaiveld. Hierbij wordt opgemerkt dat alles (het eventueel verleggen van kabels en leidingen, het doen van onderzoeken, sloop, het opheffen van milieubelemmeringen, etc.) dat daarna een direct gevolg is van het plan van de Winnaar, voor rekening en risico komt van de Winnaar.

## 2.6 Overeenkomst

De gemeente is voornemens om een koop-ontwikkelovereenkomst te sluiten met de Winnaar van de Verkoop. De concept koop-ontwikkelovereenkomst wordt in de Verkoopfase bij het Verkoopdocument bijgevoegd.

De gemeente streeft ernaar de overeenkomst omstreeks één (1) maand na gunning te sluiten met de Winnaar.



### 3 Uitgangspunten

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de uitgangspunten die van toepassing zijn op plot 3, 4, 5, 6 + 7, waaronder de eigendomssituatie, belangrijke planologische uitgangspunten en de uitgevoerde onderzoeken. Tevens zijn de publiekrechtelijke eisen, alsmede wensen beschreven.

#### 3.1 Eigendomssituatie en gebruiksrechten

De grond en opstallen zijn in volledig eigendom van de gemeente Deventer.

#### 3.2 Planologie

Het vigerende bestemmingsplan is 'Chw Bestemmingsplan Sluiskwartier Deventer', vastgesteld op 12 mei 2022. Met dit bestemmingsplan zijn woningbouw en kleine bedrijvigheid (na toepassing wijzigingsbevoegdheid) op deze locatie planologisch mogelijk gemaakt.

Het grootste deel van het plangebied kent in de toekomstige situatie een woonfunctie. Dit betreft wonen met inbegrip van een eventueel beroep aan huis (ondergeschikt aan de woonfunctie). Daarnaast kan er op de ontwikkelplots langs het stedelijk erf ambachtelijke bedrijvigheid plaatsvinden na een binnenplanse wijziging.

In het bestemmingsplan is het maximaal aantal te bouwen woningen voor het gehele gebied vastgelegd, namelijk 67 (bestaand en nieuwbouw). De parkeerbalans bepaalt in grote mate het programma. Het programma voor de plots 3, 4, 5, 6 + 7 samen is in totaal 41 woningen. Plot 2 (18 woningen), plot 9 (2 woningen) en plot 10 (horecabestemming) vallen onder hetzelfde bestemmingsplan, maar zijn geen onderdeel van deze verkoopprocedure. Plot 1 en plot 8 zijn geen onderdeel van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is daarom nog niet belegde ruimte van 6 extra woningen, mits deze aantoonbaar géén parkeerbehoefte hebben óf deze extra parkeerbehoefte (6 x 1,3 pp) inpandig en op eigen terrein worden gerealiseerd.

#### 3.3 Beleid

Het gehele Sluiskwartier en daarmee ook plot 3, 4, 5, 6 + 7 liggen in een gebied waar de opkoopbescherming geldt. Dat is vastgelegd in de Huisvestingsverordening Deventer 2022, te vinden op [lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR676865/2](https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR676865/2).

#### 3.4 Locatie/Pand- en omgevingsfactoren

De meest recente uitgangspunten en onderzoeken zijn openbaar beschikbaar op [ruimtelijkeplannen.nl](https://ruimtelijkeplannen.nl) of worden beschikbaar gesteld aan de Gegadigden tijdens de verkoopprocedure.

Hieronder staan enkel de uitgangspunten beschreven die anders zijn dan in bestemmingsplan is opgenomen.

#### **3.4.1 Asbest**

De gemeente Deventer brengt alle aanwezig asbest naar de stand der techniek in beeld en levert de rapporten daarvan aan zodra deze gereed zijn. Eventuele asbestsanering, voor zover nodig, is voor rekening en risico van de ontwikkelaar evenals eventueel benodigde aanvullende sanering van asbestbronnen die tijdens de sanering wordt aangetroffen.

#### **3.4.2 Milieu en bodem**

Er vindt in opdracht van de gemeente Deventer een bodemonderzoek plaats op plot 5 en 7. Eventuele benodigde sanering die daaruit volgt is de verantwoordelijkheid van de gemeente tot standaard 1 meter onder maaiveld. De gemeente levert het rapport aan zodra dit gereed is.

#### **3.4.3 Kabels en leidingen**

De netwerken zijn door netwerkbeheerders verzwaard. De ontwikkelaar hoeft alleen de aansluiting op de nutsvoorzieningen te verzorgen.

#### **3.4.4 Bouwkundige staat**

De bouwkundige staat van de woningen op plot 3, 4 en 6 is in 2023 door bureau Bouwgenoot geactualiseerd. Het rapport is als bijlage 9 toegevoegd.

#### **3.4.5 Water**

Voor plot 5 en 7 geldt de hemelwaterverordening. Daarin is vastgelegd dat alle nieuwe woningen 20 mm hemelwater moeten bergen en infiltreren op eigen terrein. Op deze plots mag niet rechtstreeks worden aangesloten op het bestaande hemelwaterriool. Voor plot 3, 4 en 6 geldt dat deze wel via het hemelwaterriool in het Pothoofd mogen afwateren omdat het bestaande bouw betreft.

## 4 Aanmelding en Selectiecriteria

In dit hoofdstuk zijn de aanmeldingsvereisten, de Beoordelingscriteria en de puntentoekening per Beoordelingscriterium omschreven.

Indien niet voldaan wordt aan één van onderstaande aanmeldingsvereisten, dan leidt dit tot directe uitsluiting van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.

### 4.1 Aanmeldingsdatum

De aankondiging van deze Verkoop heeft op [datum] plaatsgevonden, onder meer via het platform [deventerverkoopt.nl](https://deventerverkoopt.nl) en het [Tenderplatform van Akro Consult](https://tenderplatform.vanakroconsult.nl). Voor deelname aan de Voorselectiefase dient de Geïnteresseerde de gevraagde stukken, zoals genoemd in paragraaf 4.2, digitaal in te dienen op [datum] uiterlijk om 12.00 uur Nederlandse tijd via <https://akroconsult.wetransfer.com>.

### 4.2 Aanmeldingsvereisten

#### 4.2.1 Vormvereisten gehele Aanmelding

Een Aanmelding dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Indiening geschiedt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal.
- De Aanmelding dient als onderwerp 'Aanmelding Sluiskwartier - [afkorting naam Geïnteresseerde]' te hebben. Let op: houd de bestandsnamen kort.
- De vier delen dienen te worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 4.4, 4.5.1, 4.6.1 en 4.7 (let op het maximale aantal pagina's dat vermeld staat).
- Alle stukken dienen te zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de Geïnteresseerde(n).
- De stukken dienen in PDF te worden aangeleverd in het formaat A4 of A3. Waarbij één A3 gelijk staat aan twee A4. Bij bestanden dient te worden aangegeven of het een A4 of A3 betreft.
- De stukken mogen een voor- en/of achterblad hebben, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina's. Deze worden niet meegenomen in de beoordeling.
- De tekst dient te worden aangeleverd in: lettertype 10 Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype.
- Indien een aan te leveren onderdeel uit meerdere bestanden bestaat, dan dient het betreffende onderdeel te worden aangeleverd in een .RAR of .ZIP bestand.

#### 4.2.2 Stukken Aanmelding

Door de Geïnteresseerde(n) moeten de volgende stukken worden ingediend volgens de onderstaande verdeling:

- Deel 1 Aanmelding
- Deel 2 Beoordelingscriterium Referenties
- Deel 3 Beoordelingscriterium Visie
- Deel 4 Kredietwaardigheid

### 4.3 Beoordelingscriteria en totaalscore

De Beoordelingscriteria zijn uitgewerkt in eisen en wensen. Aan de eisen **moet** worden voldaan om ontvankelijk te zijn als Geïnteresseerde. Wanneer de Geïnteresseerde niet voldoet aan één of meer van de eisen wordt de Aanmelding direct ter zijde geschoven en niet verder meegenomen in de beoordeling.

Nadat is vastgesteld dat voldaan is aan de gevraagde eisen, worden de Aanmeldingen beoordeeld op de mate waarin zij invulling geven aan de door de gemeente beschreven wensen (zie de paragrafen 4.5.3 en 4.6.3). Op de geformuleerde wensen kunnen punten gescoord worden door de Geïnteresseerde. De genoemde wensen onder paragraaf 4.5.3 en 4.6.3 kennen geen rangorde. Een Aanmelding wordt beter beoordeeld naargelang:

- deze aan meer van de benoemde wensen invulling geeft;
- deze een betere invulling geeft aan de benoemde wensen.

De totaalscore van een Aanmelding wordt berekend door de per Beoordelingscriterium behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarbij een maximale score van 100 punten behaald kan worden. De punten zijn als volgt verdeeld over de Beoordelingscriteria:

Deel		Eis/wens	Punten
1	Aanmelding	Eis	<i>Geen punten</i>
2	Referenties	Eisen en wensen	50
3	Visie	Eisen en wensen	50
4	Kredietwaardigheid	Eis	<i>Geen punten</i>
<b>Totaal</b>			<b>100</b>

De puntentoekenning geschiedt op basis van onderstaande richtlijn:

Beoordelingsrichtlijn	Percentage
<p><b>Uitmuntend</b></p> <p>Uit de door de Kandidaat verstrekte informatie blijkt een zeer hoge mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van uitmuntende kwaliteit en is volledig in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente Deventer. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig en kent voor zover relevant een bijpassende onderbouwing. Inschrijver toont op overtuigende wijze aan dat hij de opgave doorgrondt en alle beoogde ambities kan realiseren.</p>	<b>100%</b>
<p><b>Goed</b></p> <p>Uit de door de Kandidaat verstrekte informatie blijkt een goede mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van goede kwaliteit en is in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente Deventer. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. Inschrijver toont aan dat hij de Opgave goed doorgrondt en de beoogde ambities kan realiseren.</p>	<b>75%</b>

<p><b>Ruim voldoende</b></p> <p>Uit de door de Kandidaat verstrekte informatie blijkt een ruim voldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van ruim voldoende kwaliteit en is (deels) in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente Deventer. De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig geacht. Inschrijver toont aan dat hij de Opgave doorgrondt en de beoogde ambities (deels) kan realiseren.</p>	<p><b>50%</b></p>
<p><b>Voldoende</b></p> <p>Uit de door de Kandidaat verstrekte informatie blijkt een voldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de gemeente Deventer deels tegemoet. De informatie wordt deels volledig geacht. Inschrijver toont aan dat hij de Opgave deels doorgrondt en de beoogde ambities deels kan realiseren.</p>	<p><b>25%</b></p>
<p><b>Onvoldoende/slecht</b></p> <p>Uit de door de Kandidaat verstrekte informatie blijkt een onvoldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van onvoldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de gemeente Deventer niet of onvoldoende tegemoet. Uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt dat de informatie ontbreekt of dat er geen of weinig verband is tussen wat door de Inschrijver is aangeboden en het door de Gemeente gevraagde. Inschrijver doorgrondt de Opgave onvoldoende en kan de beoogde ambities onvoldoende realiseren.</p>	<p><b>0%</b></p>

## 4.4 Deel 1 – Aanmelding

Deel 1 betreft de meer algemene onderdelen van de Aanmelding. Dit deel is geen Beoordelingscriterium, maar een eis om deel te kunnen nemen. Deel 1 van de Aanmelding dient aan de volgende eisen te voldoen:

Bestandsnaam:

- 'Deel 1: Aanmelding Sluiskwartier [Naam Geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]'

Deel 1 dient de volgende stukken te omvatten:

1. een ingevulde checklist aanmelding (bijlage 1);
2. een ingevuld aanmeldingsformulier (bijlage 2);
3. indien van toepassing: een ingevulde verklaring beroep op derde(n) (bijlage 3).

## 4.5 Deel 2 - Referenties

### 4.5.1 Vormvereisten

Deel 2 van de Aanmelding dient de volgende bestandsnaam te kennen: 'Deel 2: Referenties Sluiskwartier – [Naam Geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 2 dient ten minste de volgende stukken te bevatten:

1. Een volledig ingevuld referentieformulier (bijlage 4):
  - a. Aangeleverde referenties dienen in de afgelopen 5 jaar volledig te zijn opgeleverd en voltooid, of er dient ten minste een omgevingsvergunning te zijn verleend. Dit wordt vermeld in het referentieformulier.
  - b. Aangeleverde referenties dienen door de Geïnteresseerde of, indien van toepassing, door één van de deelnemers van het samenwerkingsverband, daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.
  - c. Indien met één referentieproject aan meerdere van de in paragraaf 4.5.2 genoemde referentie-eisen wordt voldaan, dient hiertoe alsnog voor elke referentie-eis een afzonderlijk referentieformulier te worden ingediend.
  - d. Het referentieproject dat is aangeleverd als referentie 1, wordt beoordeeld op referentie-eis 1 en referentie-wens 1. Het referentieproject dat is aangeleverd als referentie 2, wordt zowel beoordeeld op referentie-eis 2 als voor referentie-wens 2.
2. Een toelichting van de referentie en de mate waarin de referentie invulling geeft aan de wensen zoals genoemd in paragraaf 4.5.3 van maximaal 4 A4 of 2 A3 tekst en beeldmateriaal per referentie.

### 4.5.2 Eisen

De Geïnteresseerde toont zijn ervaring aan middels het omschrijven van ervaring op het gebied van ondergenoemde referentie-eisen:

#### *Referentie 1 – Transformatie van bestaand vastgoed*

De Geïnteresseerde levert één referentie aan van transformatie van bestaand vastgoed. De Geïnteresseerde heeft een aantoonbare risicodragende verantwoordelijkheid gehad in de ontwikkeling.

#### *Referentie 2 – Vergelijkbare omvang en programma*

De Geïnteresseerde levert één referentie aan van minimaal 15 woningen in een binnenstedelijke omgeving. De Geïnteresseerde heeft aantoonbaar risicodragende verantwoordelijkheid gehad in de ontwikkeling.

### 4.5.3 Wensen

De gemeente heeft een aantal wensen voor de ervaring van de Geïnteresseerde, die bepalend zijn bij de beoogde ontwikkeling en het goed uitvoeren daarvan. Dit betreft algemene wensen die van toepassing zijn op alle referenties en wensen die van toepassing zijn op specifieke referenties.

#### *Algemene wensen*

Meerwaarde is aan de orde indien de ervaring en de rol van de Geïnteresseerde in het referentieproject in meerdere mate aansluit bij de schaal en de inhoud van de opgave.

#### *Referentie 1 – Transformatie van bestaand vastgoed*

Meerwaarde is aan de orde indien:

- Het bestaande vastgoed een historisch pand betreft met hoge cultuurhistorische waarde.
- Het historisch pand aantoonbaar hoogwaardig is ontwikkeld.
- De cultuurhistorische waarden van het gebouw in belangrijke mate het ontwerp en de ontwikkeling hebben bepaald.

#### *Referentie 2 – Vergelijkbare omvang en programma*

Meerwaarde is aan de orde indien:

- De referentie een co-housing concept bevat of een andere vorm van gemeenschappelijkheid deel is van het programma.
- De eindgebruikers betrokken zijn in het ontwerpproces van hun woning.
- De referentie transformatie betrof van bestaand vastgoed.
- De referentie inpandige parkeerplaatsen bevat voor de eigen bewoners.

#### **4.5.4 Puntenwaardering**

De beoordelingscommissie beoordeelt de Referenties met een score per referentie. Het maximaal aantal te behalen punten voor het Beoordelingscriterium Referenties is 50 punten. De puntenwaardering is als volgt:

Referentie 1 = maximaal 25 punten

Referentie 2 = maximaal 25 punten

Bij het beoordelen van de referenties wordt beoordeeld op de mate waarin de referentie invulling geeft aan de gestelde wensen. Een referentie die voldoet aan de eis, maar geen onderscheidend vermogen heeft of invulling geeft aan de wensen wordt op die manier minder beoordeeld dan een referentie die naadloos aansluit op de opgave, verrast en onderscheidt.

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende referenties per stuk met één percentage uit de beoordelingsrichtlijn van paragraaf 4.3. Het percentage dat de Geïnteresseerde krijgt voor één referentie wordt vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten. Daarna worden de behaalde punten per referentie bij elkaar opgeteld. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen, als volgt:

$$\text{Punten} = (\text{Percentage referentie 1} \times 25 \text{ punten}) + (\text{Percentage referentie 2} \times 25 \text{ punten})$$

## 4.6 Deel 3 - Visie

Om te kunnen beoordelen of de Geïnteresseerde een visie heeft die aansluit bij de opgave wordt een Visie op de opgave gevraagd.

### 4.6.1 Vormvereisten

Deel 3 dient de volgende bestandsnaam te hebben: 'Deel 3: Visie Sluiskwartier – [Naam Geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 3 dient de volgende stukken te bevatten:

- Een visie van maximaal 4 A4 of 2 A3 pagina's waarin de visie op de opgave uiteengezet wordt.

### 4.6.2 Eisen

Het Beoordelingscriterium Visie omvat geen eisen, enkel wensen.

### 4.6.3 Wensen

De Geïnteresseerde onderschrijft zijn motivatie deel te nemen aan deze Verkoopprocedure. De Visie wordt beter beoordeeld indien:

- De Geïnteresseerde een visie op de ontwikkeling van plot 3, 4, 5, 6 + 7 heeft die past bij de doelstellingen voor en complexiteit van de opgave;
- De Geïnteresseerde aantoont wat de specifieke meerwaarde is van geïnteresseerde voor de opgave.
- De Geïnteresseerde aantoont dat hij de opgave en ambities (zoals gedefinieerd in het ontwikkelplan, stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan en kavelpaspoort) begrijpt en omarmt en daar invulling aan kan geven.
- De Geïnteresseerde het belang van het behoud van de historische panden en hoogwaardige herontwikkeling hiervan ziet en onderschrijft.
- De Geïnteresseerde laat zien dat hij vernieuwende ideeën heeft voor het co-housing concept en de gemeenschappelijke voorzieningen, en weet deze overtuigend te vertalen naar de opgave voor plot 6 + 7.
- De Geïnteresseerde een duidelijk beeld heeft bij de ontwikkeling, programmering en exploitatie en beheer.

### 4.6.4 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het Beoordelingscriterium Visie integraal met één percentage uit de beoordelingsrichtlijn van paragraaf 4.3. Het percentage dat de Geïnteresseerde krijgt voor het onderdeel wordt vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen, als volgt:

$$\text{Punten} = \text{Percentage te beoordelen Visie} \times 50 \text{ punten}$$



## 4.7 Deel 4 – Kredietwaardigheid

Deel 4 is geen Beoordelingscriterium, maar een eis om deel te kunnen nemen. Deel 4 dient aan de volgende eisen te voldoen:

Bestandsnaam:

- ‘Deel 4: Kredietwaardigheid Sluiskwartier – [Naam Geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]’.

Deel 4 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een Graydon rating betreffende het kredietrisico van de Geïnteresseerde.
  - a. Indien de Geïnteresseerde een vergelijkbare rating indient wordt verzocht de uitkomst te vertalen naar de schaal van de Graydon rating.
  - b. De Graydon rating (of vergelijkbaar) mag maximaal 6 maanden oud zijn bij indiening.

De Geïnteresseerde dient een minimale score van CCC te behalen op de Graydon rating. Indien de inzending een vergelijkbare rating bevat wordt verzocht de score te vertalen naar de Graydon-schaal, zie daarvoor tabel hieronder.

Graydon rating	Omschrijving
AAA	Het kredietrisico is zeer laag
AA	Het kredietrisico is laag
A	Het kredietrisico is laag
BBB	Het kredietrisico is gemiddeld
BB	Het kredietrisico is gemiddeld
B	Het kredietrisico is gemiddeld
CCC	Het kredietrisico is verhoogd
CC	Het kredietrisico is verhoogd
C	Het kredietrisico is zeer hoog
D	De onderneming is insolvent
NR	Er kan geen rating worden vastgesteld

Wanneer een Geïnteresseerde inschrijft als combinatie, dient de laagste rating van een der combinanten te worden aangeleverd.

## 5 Procedure en beoordelingsproces

In dit hoofdstuk wordt de Verkoopprocedure nader omschreven, waarbij met name ingezoomd wordt op de verschillende onderdelen binnen de Voorselectiefase.

### 5.1 Verkoopprocedure

De Verkoopprocedure is opgesplitst in 2 fasen.

#### 5.1.1 Fase 1 – Selectiefase

In deze fase, de Voorselectiefase, worden Geïnteresseerden uitgenodigd tot het doen van een Aanmelding. Uiteindelijk worden de (maximaal) vier best scorende Geïnteresseerden uitgenodigd voor de Verkoopfase. Wanneer twee of minder Geïnteresseerden voldoen aan de gestelde eisen worden de Aanmeldingen niet inhoudelijk beoordeeld en worden alle Geïnteresseerden die aan de eisen voldoen toegelaten tot de Verkoopfase.

#### 5.1.2 Fase 2 – Verkoopfase

In deze fase worden maximaal vier Gegadigden uitgenodigd om een Aanbieding uit te werken voor Sluiskwartier plot 3, 4, 5, 6 + 7. Voorafgaand wordt met alle Gegadigden nog een individuele dialoogronde gehouden. De ontvangen Aanbiedingen worden gepresenteerd aan de beoordelingscommissie, waarna de beoordelingscommissie een Winnaar selecteert. Met de Winnaar wordt een koop-ontwikkelovereenkomst gesloten.

### 5.2 Vragen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit Voorselectiedocument kunnen via [sluiskwartier@akroconsult.nl](mailto:sluiskwartier@akroconsult.nl) worden ingediend tot [datum] uiterlijk 12.00 uur. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Geïnteresseerden.

De vragen worden uiterlijk op [datum en tijd] in geanonimiseerde vorm aan alle Geïnteresseerden beantwoord en gepubliceerd op het Tenderplatform van Akro Consult. De Inlichtingen vormen een integraal en bindend onderdeel van de verkoopdocumentatie. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit Voorselectiedocument, die voortkomen uit de Inlichtingen worden door de Geïnteresseerden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit Voorselectiedocument.

### 5.3 Beoordelings- en besluitvormingsproces

#### 5.3.1 Beoordelingscommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie, waarvan de samenstelling hieronder is beschreven. De beoordelingscommissie bepaalt op basis van de behaalde punten welke Geïnteresseerden worden uitgenodigd voor deelname aan de Verkoopfase.



De beoordelingscommissie bestaat uit:

- Projectmanager (geadviseerd door afdelingen wonen, planologie en duurzaamheid);
- Stedenbouwkundige (geadviseerd door afdelingen verkeer, erfgoed en welstand);
- Planeconoom (geadviseerd door jurist).

De beoordelingscommissie mag, indien zij dit noodzakelijk acht, extern advies inwinnen of andere dan bovengenoemde functies en disciplines bij de beoordeling betrekken. De beoordelingscommissie wordt voorgezeten door een onafhankelijke voorzitter van Akro Consult die zelf niet mee beoordeelt.

### **5.3.2 Beoordelingsproces**

De beoordeling vindt plaats volgens onderstaande stappen:

#### *Stap 1: Opening Aanmelding*

Geïnteresseerden ontvangen na het indienen van een Aanmelding een ontvangstbevestiging. Pas na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Aanmeldingen worden de ontvangen Aanmeldingen gelijktijdig geopend.

#### *Stap 2: Controle op vormvereisten, compleetheid, procedurele voorwaarden en eisen Beoordelingscriteria*

Alleen tijdig ingediende en volledige Aanmeldingen worden meegenomen in de inhoudelijke beoordeling. De door de Geïnteresseerden ingediende Aanmeldingen worden eerst getoetst op vormvereisten (zie paragraaf 4.2.1), compleetheid (zie paragraaf 4.2.2) en procedurele voorwaarden (zie hoofdstuk 6). De toetsing wordt uitgevoerd door een onafhankelijk persoon die geen zitting heeft in de beoordelingscommissie.

Na de controle op compleetheid wordt de Aanmelding gecontroleerd op de eisen, zoals verwoord onder elk van de Beoordelingscriteria (paragraaf 4.4, 4.5.2, 4.6.2 en 4.7). Wanneer twee Geïnteresseerden of minder voldoen aan de gestelde eisen worden de Aanmeldingen niet verder inhoudelijk beoordeeld. De onderstaande stappen (stap 3 en 4) zijn dan niet van toepassing.

#### *Stap 3: Beoordeling wensen Selectiecriteria*

De beoordelingscommissie beoordeelt de Aanmeldingen op basis van de gestelde wensen in de Beoordelingscriteria (paragraaf 4.5.3 en 4.6.3), conform de beoordelingssystematiek (paragrafen 4.5.4 en 4.6.4). Daarna worden de Aanmeldingen op basis van de totaalscore gerangschikt. De (maximaal) vier Geïnteresseerden met de best scorende Aanmeldingen worden uitgenodigd voor de Verkoopfase.

#### *Stap 4: Gelijke score en loting*

Indien na afronding van stap 3 de eindscore van meerdere Geïnteresseerden gelijk is én dit van directe invloed is op het selecteren van de (maximaal) vier Gegadigden voor de Verkoopfase, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde Geïnteresseerden vastgesteld op basis van de score voor het Beoordelingscriterium 'Visie'. Indien ook deze score gelijk is, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde Geïnteresseerden door middel van loting vastgesteld. De betreffende Geïnteresseerden worden tijdig in kennis gesteld van deze loting.

### **5.3.3 Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn**

De selectie en communicatie van de uitslag vindt volgens de volgende stappen plaats.

#### *Stap 1: Voorlopig besluit Voorselectiefase*

De beoordelingscommissie neemt een voorlopig selectiebesluit. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- alle Geïnteresseerden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van het selectiebesluit;
- de afgewezen Geïnteresseerden ontvangen een gemotiveerde afwijzing;
- de geselecteerde Geïnteresseerden ontvangen een uitnodiging voor de Verkoopfase.

#### *Stap 2: Bezwaartermijn*

Na bekendmaking van de uitslag van de selectie, hebben de Geïnteresseerden die niet worden uitgenodigd voor de Verkoopfase of die zijn uitgesloten, 7 kalenderdagen na verzending van het selectiebesluit de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit middels het instellen van een kort geding. Indien de Geïnteresseerde geen bezwaar maakt binnen deze termijn, verliest hij het recht om op te komen tegen het selectiebesluit.

#### *Stap 3: Definitief selectiebesluit*

Wanneer de termijn van 7 kalenderdagen is verlopen en er geen dagvaarding is ontvangen wordt het voorlopig selectiebesluit definitief.

## 6 Procedurele voorwaarden

### 6.1 Deelnamevergoeding

In deze fase van de Verkoopprocedure wordt van de Geïnteresseerden een beperkte inzet gevraagd. In deze fase wordt dan ook geen financiële vergoeding verstrekt aan de Geïnteresseerden.

In de Verkoopfase wordt een deelnamevergoeding van € 15.000 betaald aan Gegadigden die een geldige Aanmelding hebben verzorgd, maar niet de Winnaar van de Verkoopprocedure zijn.

### 6.2 Uitsluitingsgronden

1. De gemeente Deventer sluit van deelneming aan de onderhavige procedure Geïnteresseerde uit:
  - I. Jegens wie bij een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak een veroordeling om een of meer van de hieronder opgegeven redenen is uitgesproken waarvan de gemeente Deventer kennis heeft:
    - a. Deelneming aan een criminele organisatie in de zin van artikel 2, lid 1, van Gemeenschappelijk Optreden 98/773/JBZ van de Raad;
    - b. Omkoping in de zin van artikel 3 van het besluit van de Raad van 26 mei 1997, respectievelijk artikel 3, lid 1, van Gemeenschappelijk Optreden 98/742/JBZ van de Raad;
    - c. Fraude in de zin van artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap;
    - d. Witwassen van geld in de zin van artikel 1 van richtlijn nr. 91/308/EEG van de Raad van 10 juni 1991 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld.
  - II. Die in staat van faillissement of van liquidatie verkeert, wiens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens wie een surseance van betaling of een (faillissements-) akkoord geldt, of die in een andere vergelijkbare toestand verkeert ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving;
  - III. Jegens wie bij een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak een veroordeling is uitgesproken op grond van de op hem van toepassing zijnde wet- en regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie wegens overtreding van een voor hem relevante beroepsgedragsregel;
  - IV. Die in de uitoefening van zijn beroep in de 3 jaar voorafgaande aan de inschrijving een ernstige fout heeft begaan, die tot een onherroepelijke uitspraak van een gerechtelijke instantie / Raad van Arbitrage en/of andere geschilbeslechtinginstantie heeft geleid en die door de gemeente Deventer aannemelijk kan worden gemaakt;
  - V. Van wie de gemeente Deventer beschikt over voldoende aanwijzingen om te concluderen dat de Geïnteresseerde of de Geïnteresseerde met andere ondernemers overeenkomsten heeft gesloten die gericht zijn op vervalsing van de mededinging;

- VI. Die zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van de informatie die nodig is voor de controle op het ontbreken van gronden voor uitsluiting of het voldoen aan de geschiktheidseisen of informatie heeft achtergehouden, dan wel niet in staat was de ondersteunende documenten, over te leggen;
  - VII. Die heeft getracht om het besluitvormingsproces van de gemeente Deventer onrechtmatig te beïnvloeden, om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de verkoopprocedure kan bezorgen, of al dan niet door nalatigheid misleidende informatie heeft verstrekt die een belangrijke invloed kan hebben op besluiten inzake uitsluiting, selectie en toewijzing;
  - VIII. Die niet aan verplichtingen heeft voldaan op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen;
  - IX. Die zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen die door de gemeente Deventer van hem waren verlangd, of die inlichtingen niet heeft verstrekt.
2. De Geïnteresseerde verklaart dat geen van de onder 1. genoemde uitsluitingsronden op haar van toepassing is.
  3. Indien mocht blijken dat op een natuurlijke of rechtspersoon, met wie de Geïnteresseerde beoogt samen te werken (of op wie een beroep wordt gedaan om de ontwikkeling uit te voeren), een of meer van de in dit document genoemde uitsluitingsgronden van toepassing zijn, zal deze natuurlijke of rechtspersoon niet worden geaccepteerd en kan de Geïnteresseerde worden uitgesloten van deelneming aan de procedure en uitvoering van de ontwikkeling.
  4. De Geïnteresseerde dient de gemeente Deventer op de hoogte te stellen van een verandering in de situatie in de periode tussen de dag van aanmelding tot en met de dag van toewijzing, die van invloed is op het al dan niet van toepassing zijn van een uitsluitingsgrond op de partij.
  5. De gemeente Deventer behoudt zich het recht voor een Geïnteresseerde op wie één of meer van de bovenstaande uitsluitingsgronden van toepassing is van deelneming aan de verdere procedure uit te sluiten.
  6. De Geïnteresseerde conformeert zich er bij aanmelding aan op eigen initiatief melding te maken van enige voor deze procedure relevante betrokkenheid van zijn werknemers – dan wel werknemers van een aan hem gelieerde onderneming - bij de gemeente Deventer. Naar beoordeling van de gemeente ontoelaatbare betrokkenheid van werknemers in het kader van vervalsing van mededinging dan wel belangenverstremgeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure.
  7. Ter bewijsvoering van het niet verkeren in de bovengenoemde omstandigheden, kan aan de Geïnteresseerde gevraagd worden de volgende bewijsstukken binnen 5 werkdagen aan gemeente Deventer te overleggen:
    - a. Een uittreksel uit het handelsregister, dat op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan 6 maanden;
    - b. Een verklaring omtrent gedrag rechtspersonen, die op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan 2 jaar;
    - c. Een verklaring van de belastingdienst die op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan 6 maanden.
    - d. Een geldig identiteitsbewijs, nog geldig tot 3 maanden na de aanmeldingsdatum.

- e. Indien de Geïnteresseerde een rechtspersoon is: de meest recente jaarrekening, een overzicht van actuele schulden, een KvK uittreksel niet ouder dan 3 maanden, Statuten, KVK-uittreksel niet ouder dan 3 maanden, NAW-gegevens van leden van de (statutaire) directie van de entiteit, overzicht van eigendomsstructuur van de entiteit waaruit Ultimate Beneficial Owner (UBO)/ de uiteindelijk belanghebbende van de entiteit blijkt, getekend door de UBO's zelf.
- f. De Geïnteresseerde gaat akkoord met de in deze verkoopprocedure beoogde screening en integriteitsonderzoeken, waaronder het voor ondersteuning en advies betrekken van het Regionaal informatie en Expertise Centrum (RIEC). Een uitgebreide screening, waaronder toepassing van de wet Bibob, vindt in een later fase plaats op de winnende Inschrijver en verbonden partijen zoals bedrijfsleiding, financier e.d.
- g. De Geïnteresseerde gaat ermee akkoord dat hij enkel voor zichzelf een Aanbieding kan uitbrengen in de laatste fase van deze verkoopprocedure.

### 6.3 Deelnamevoorwaarden Selectiefase

1. Gemeente Deventer heeft het recht om Geïnteresseerden om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door de Geïnteresseerden verstrekte informatie bij derden te controleren.
2. Indien door de Geïnteresseerde verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, hieraan voorwaarden of voorbehouden gesteld worden of wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden, dan wordt de betreffende Geïnteresseerde door gemeente Deventer direct uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.
3. Het is gemeente Deventer toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de Aanmelding binnen een termijn van 1 week door de Geïnteresseerde te laten herstellen.
4. Als een Geïnteresseerde niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in dit Selectiedocument gestelde eisen, door binnen 1 week na eventuele navraag van [naam uitvrager] de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt [naam uitvrager] deze Aanmelding aan als niet-geldig en is de Geïnteresseerde daarmee uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.
5. De aangeleverde referenties, of het voor de gevraagde eis relevante onderdeel van een geleverde referentie, (zie paragraaf 4.5.1 en 4.5.2) dienen door de Geïnteresseerde of één van de deelnemers van zijn Combinatie daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.
6. De Aanmelding moet worden ingediend in de Nederlandse taal, met uitzondering van eventuele bewijsmiddelen in verband met de aanmeldingsvereisten. Van bewijsmiddelen die in een andere taal zijn gesteld dient een vertaling in het Nederlands te worden bijgevoegd.
7. Gemeente Deventer behoudt zich het recht voor om manipulatieve Aanmeldingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve Aanmelding is sprake als deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van manipulatieve Aanmeldingen ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de Verkoopprocedure niet meer kan worden bereikt.
8. De Geïnteresseerde conformeert zich er bij Aanmelding aan om op eigen initiatief melding te maken van op enige voor deze procedure relevante betrokkenheid van haar onderneming of haar werknemers – dan wel een aan Geïnteresseerde gelieerde onderneming en/of haar werknemers - bij gemeente Deventer. Ontoelaatbare betrokkenheid van een Geïnteresseerde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in



het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot directe uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure. Gemeente Deventer heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.

## 6.4 Vervallen Aanmelding na Selectie

Indien een Aanmelding na bekendmaking van het selectiebesluit om wat voor reden dan ook onverhoopt komt te vervallen, dan nemen de overige Aanmeldingen de rangorde in, conform de beoordeling zoals die door de beoordelingscommissie is vastgesteld. De nummer 2 wordt dan de nummer 1 en zo verder.

## 6.5 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

Dit Voorselectiedocument en de bijbehorende bijlagen zijn met grote zorgvuldigheid opgesteld. Desondanks kunnen er onduidelijkheden of onvolkomenheden in deze stukken voorkomen. De gemeente Deventer verwacht hierin een proactieve houding van de Geïnteresseerden. Als Geïnteresseerden onduidelijkheden of onvolkomenheden in het Voorselectiedocument of de bijbehorende bijlagen ontdekken, dan wordt hen gevraagd dit zo spoedig mogelijk aan de gemeente te melden.

Na het verstrijken van de uiterste termijn van indiening van de Aanmelding wordt de Geïnteresseerde, die een Aanmelding heeft ingediend geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en bijbehorende bijlagen te hebben ingestemd en kan hij geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Derhalve verwerkt hij met zijn Aanmelding het recht om daarna alsnog te ageren tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in het Voorselectiedocument. De gemeente Deventer is dan op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze komen volledig voor rekening en risico van de Geïnteresseerde.

## 6.6 Samenwerkingsverbanden en beroep op derden

In het geval van Aanmelding als Combinatie of met derden (c.q. onderaannemers) gelden de volgende bepalingen:

1. Indien aangemeld wordt als Combinatie moeten de desbetreffende Geïnteresseerden dat in het aanmeldingsformulier melden (bijlage 2).
2. Binnen de Combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de Combinatie optreedt als penvoerder. Deze penvoerder dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens de Combinatie op te treden;
3. Wijzigen van Combinaties na Aanmelding is in beginsel niet toegestaan. Indien er sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals faillissement van één van de Combinanten, kan de Geïnteresseerde schriftelijk een gemotiveerd verzoek tot wijziging van de Combinatie bij de gemeente Deventer indienen. De gemeente Deventer beoordeelt of er in haar ogen sprake is van bijzondere omstandigheden, die een wijziging van de Combinatie rechtvaardigen. Hierbij neemt de gemeente Deventer in het bijzonder het beginsel van gelijke behandeling en de waarborging van eerlijke concurrentie van alle Geïnteresseerden in ogenschouw.

4. Een Geïnteresseerde kan zich, om te voldoen aan de gestelde eisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers);
5. Indien een Geïnteresseerde zich om te voldoen aan (een deel van) de eisen beroept op de inzet van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden) moet de Geïnteresseerde dat vermelden in de 'verklaring beroep op derden' (bijlage 3).
6. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen zich slechts eenmaal – al dan niet in Combinatie of als onderaannemer met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – als Geïnteresseerde aanmelden. Voor toepassing van deze bepaling worden als rechtspersonen en vennootschappen beschouwd die:
  - a. aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2: 24a Burgerlijk Wetboek;
  - b. met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2: 24b Burgerlijk Wetboek of;
  - c. aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

## 6.7 Tenderplatform Akro Consult

De Verkoopprocedure verloopt volledig digitaal via [tender.akroconsult.nl](https://tender.akroconsult.nl). Voor deelname aan de Verkoopprocedure dient de Geïnteresseerde een account aan te maken via voornoemde website. De mogelijkheid tot registratie is onderaan de specifieke 'tenderpagina' voor Sluiskwartier plot 3, 4, 5, 6 + 7 vermeld. Registratie gebeurt op persoonlijke titel namens een onderneming. Bewaar de accountgegevens dan ook goed en zorg dat vroegtijdig een account wordt aangemaakt.

Na registratie wordt u op de hoogte gehouden van eventuele wijzigingen, tussentijdse updates en kunt u deelnemen aan de Verkoopprocedure. Eenmalig registreren is voldoende. Alleen na registratie kan de Geïnteresseerde een Aanmelding doen.

Accountgegevens kunnen ten alle tijden worden aangepast onder 'Mijn account'. Voor vragen over [tender.akroconsult.nl](https://tender.akroconsult.nl) kan contact worden opgenomen met [sluiskwartier@akroconsult.nl](mailto:sluiskwartier@akroconsult.nl) of via het contactformulier onder 'Ik heb een vraag'.

## Begrippenlijst

Aanbieding	De door de Gegadigden in te dienen documenten in de Verkoopfase van de Verkoopprocedure. Op basis van de Aanbieding wordt een Winnaar geselecteerd.
Aanmelding	De door de Geïnteresseerde in te dienen documenten voor deelname aan de Voorselectiefase. Met het indienen van een Aanmelding doet een Geïnteresseerde het verzoek toe te worden gelaten tot de Verkoopfase.
Beoordelingscriterium	De criteria op basis waarvan de gemeente Deventer de Aanmeldingen van Geïnteresseerden inhoudelijk beoordeelt en komt tot een selectie van Gegadigden, die een uitnodiging voor deelname aan de Verkoopfase ontvangen.
Combinant	Een partij die deel uit maakt van een samenwerking (Combinatie).
Combinatie	Een samenwerking tussen partijen, die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.
Geïnteresseerde(n)	Een natuurlijk persoon, rechtspersoon of samenwerkingsvorm (Combinatie) die in de Voorselectiefase, middels een Aanmelding zijn belangstelling kenbaar maakt voor deelname aan de Verkoopprocedure.
Gegadigde(n)	De maximaal vier Geïnteresseerden, die op basis van de in dit Selectiedocument genoemde criteria deel mogen nemen aan de Verkoopfase.
Inlichtingen	Een document (inclusief bijlagen), waarin de gemeente Deventer door Geïnteresseerden/Gegadigden gestelde vragen in het kader van de Verkoopprocedure beantwoord.
Overeenkomst	De door de gemeente Deventer ter afronding van de Verkoopprocedure met de Winnaar te sluiten koop-ontwikkelovereenkomst.
Verkoopdocument	Het document waarin ten behoeve van de Verkoopfase de kaders, voorwaarden, procedure en toewijzingsmethodiek zijn omschreven.
Verkoopfase	De fase waarin de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd worden een Aanmelding in te dienen.
Verkoopprocedure	De totale procedure (Voorselectiefase en Verkoopfase) om te komen tot de Verkoop van plot 3, 4, 5, 6 + 7 aan de Winnaar.
Verkoop	De verkoop van plot 3, 4, 5, 6 + 7 aan de Winnaar.
Voorselectiefase	De eerste fase van de Verkoopprocedure, waarin Geïnteresseerden worden uitgenodigd tot het doen van een Aanmelding en waarin maximaal vier Geïnteresseerden worden geselecteerd voor deelname aan de Verkoopfase
Voorselectiedocument	Het voorliggende door de gemeente Deventer opgestelde document, waarin de procedure en de wijze van selectie van Geïnteresseerden in de eerste fase van de Verkoopprocedure is beschreven.
Winnaar	De Gegadigde aan wie de Verkoop op basis van zijn Aanmelding in de Verkoopfase gegund wordt.

**Auteurs**

Leonie Wijsman, Juul van Hout

**Datum**

14 november 2023

**In opdracht van**

Gemeente Deventer

**Versie**

Concept 4.0

Overgoo 6  
2266 JZ Leidschendam

070 - 326 26 23  
info@akroconsult.nl  
akroconsult.nl

NL76 RABO 0160 1276 45  
KvK 27311926  
BTW NL819008710B01



# VERKOOPDOCUMENT

Verkoopprocedure Sluiskwartier

Plot 3, 4, 5, 6 + 7

14 november 2023

## Sluiskwartier, Deventer



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>2</b>
1.1	Aanvullende informatie .....	2
1.2	Communicatie en planning .....	3
1.3	Leeswijzer .....	3
1.4	Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure.....	4
<b>2</b>	<b>Aanbieding en Beoordelingscriteria .....</b>	<b>5</b>
2.1	Aanbiedingsdatum .....	5
2.2	Aanbiedingsvereisten.....	5
2.2.1	Vormvereisten gehele Aanbieding.....	5
2.2.2	Stukken Aanbieding.....	5
2.3	Beoordelingscriteria en totaalscore.....	6
2.4	Deel 1 - Aanbieding .....	7
2.5	Deel 2 - Beoordelingscriterium Kwaliteit .....	8
2.5.1	Vormvereisten.....	8
2.5.2	Eisen.....	8
2.5.3	Wensen.....	9
2.5.4	Puntenwaardering.....	9
2.6	Deel 3 - Beoordelingscriterium Proces .....	10
2.6.1	Vormvereisten.....	10
2.6.2	Eisen.....	10
2.6.3	Wensen.....	10
2.6.4	Puntenwaardering.....	11
2.7	Deel 4 - Beoordelingscriterium Prijs .....	12
2.7.1	Vormvereisten – Prijs.....	12
2.7.2	Eisen.....	12
2.7.3	Wensen.....	12
2.7.4	Puntenwaardering.....	12
<b>3</b>	<b>Procedure en beoordelingsproces.....</b>	<b>13</b>
3.1	Startbijeenkomst met locatiebezoeking.....	13
3.2	Vragen .....	13
3.3	Dialog .....	13
3.4	Beoordelings- en besluitvormingsproces .....	14
3.4.1	Beoordelingscommissie.....	14
3.4.2	Beoordelingsproces .....	14
3.4.3	Besluitvormingsproces Toewijzing en bezwaartermijn .....	15
<b>4</b>	<b>Procedurele voorwaarden .....</b>	<b>17</b>

4.1	Deelnamevergoeding.....	17
4.2	Deelnamevoorwaarden Verkoopfase.....	17
4.3	Wet Bibob .....	18
4.4	Vervallen Aanbieding na Toewijzing .....	18
4.5	Vertrouwelijkheid.....	18
4.6	Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden.....	19
4.7	Bezwaartermijn .....	19
4.8	Tenderplatform Akro Consult.....	19
<b>5</b>	<b>Begrippenlijst .....</b>	<b>20</b>

### **Bijlagen**

Bijlage 1	Checklist aanbieding
Bijlage 2	Aanbiedingsformulier
Bijlage 3	Concept koop-ontwikkelovereenkomst
Bijlage 4	Biedingsmodule
Bijlage 5	Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Sluiskwartier' d.d. 13 juni 2022
Bijlage 6	Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Sluiskwartier d.d. 14 april 2022
Bijlage 7	Kavelpaspoorten Sluiskwartier d.d. 24 oktober 2023
Bijlage 8	Inrichtingsplan openbare ruimte
Bijlage 9	Checklist Natuurinclusief bouwen Sluiskwartier



# 1 Inleiding

Voor u ligt het Verkoopdocument voor de Verkoopprocedure van plot 3, 4, 5, 6 + 7 van het Sluiskwartier in Deventer. In dit Verkoopdocument wordt de laatste fase van de Verkoopprocedure omschreven en vindt u alle informatie voor het indienen van een Aanbieding.

Met deze Verkoopprocedure zoekt de gemeente een marktpartij die vijf bouwplots voor eigen rekening en risico ontwerpt, ontwikkelt en realiseert tot 41 woningen. De gemeente houdt op dit moment rekening met de volgende verdeling van de woningen over de bouwplots, maar het is mogelijk om woningen onderling uit te wisselen (m.u.v. plot 6):

- Plot 3: transformatie van het beeldbepalende gebouw; ruimte voor 1 tot 3 woningen of werken aan huis.
- Plot 4: transformatie van het beeldbepalende gebouw De Boze Goudvis; ruimte voor 11 woningen.
- Plot 5: nieuwbouw met ruimte voor 4 woningen;
- Plot 6: transformatie van het beeldbepalende gebouw Pothoofd 123; ruimte voor 1 woning.
- Plot 7: het grootste ontwikkelplot in het Sluiskwartier; ruimte voor nieuwbouw voor 21 tot 24 woningen met (optioneel) gedeelde voorzieningen in een co-housing concept en 12 inpandige parkeerplaatsen.

Het doel van deze Verkoopprocedure is om een koop-ontwikkelovereenkomst met de Winnaar aan te gaan voor de beoogde koop en ontwikkeling.

De Voorselectiefase heeft reeds plaatsgevonden. De gemeente Deventer heeft (maximaal) vier Gegadigden uitgenodigd tot het doen van een Aanbieding, uiterlijk [datum, tijd]. De in te dienen Aanbieding bestaat uit: een schetsontwerp en plan van aanpak (zie paragraaf 2.2). De ingediende Aanbiedingen worden beoordeeld op het programma, architectonisch ontwerp, duurzaamheid, de invulling van het co-housing concept en planning. De Gegadigde met de best scorende Aanbieding wordt geselecteerd als Winnaar.

## 1.1 Aanvullende informatie

### *Informatie Voorselectiedocument*

De locatie, opgave, ambities, uitgangspunten van de locatie en de verkoop zijn uitvoerig beschreven in het Voorselectiedocument. Voor de beschrijving hiervan verwijzen wij naar hoofdstuk 1, 2 en 3 van het Voorselectiedocument. De informatie op die onderdelen is voor deze Verkoopfase ongewijzigd.

### *Aanvullende informatie*

Ten opzichte van het Voorselectiedocument is op een aantal onderdelen aanvullende informatie beschikbaar. Dit betreft:

#### 1. Concept koop-ontwikkelovereenkomst

De gemeente Deventer is voornemens om een koop-ontwikkelovereenkomst te sluiten met de Winnaar van deze Verkoopprocedure, waarin de voorwaarden voor overdracht van plot 3, 4, 5, 6 + 7 zijn vastgelegd. De conceptovereenkomst is bij dit Verkoopdocument gevoegd in bijlage 3.

De gemeente Deventer streeft ernaar omstreeks één maand na definitieve Toewijzing van de Verkoop de overeenkomst te sluiten met de Winnaar. Dat is omstreeks [maand] 2024. De Gegadigden verklaren zich door ondertekening van het aanbiedingsformulier (bijlage 2) akkoord met de inhoud van de concept koop-ontwikkelovereenkomst.

Op enkele onderdelen, zoals vermeld in de concept koop-ontwikkelovereenkomst, wordt de Overeenkomst aangevuld op basis van de winnende Aanbieding. Voorstellen van Gegadigden tijdens de Verkoopprocedure met betrekking tot nader in te vullen onderdelen worden door de gemeente Deventer beoordeeld. De gemeente Deventer behoudt zich het recht voor om voorstellen van Gegadigden tijdens de Verkoopprocedure en/of uit de winnende Aanbieding over te nemen of gemotiveerd naast zich te leggen.

## 2. Aanvullende onderzoeken

**Aanvullen indien meer informatie bekend t.o.v. voorselectiefase.**

## 1.2 Communicatie en planning

Deze Verkoopprocedure wordt in opdracht van de gemeente Deventer begeleid door Akro Consult. Communicatie verloopt uitsluitend digitaal via [sluiskwartier@akroconsult.nl](mailto:sluiskwartier@akroconsult.nl) en via de tenderpagina (<https://tender.akroconsult.nl/tender/sluiskwartier>). Aan informatie verstrekt anders dan via deze kanalen kunnen geen rechten worden ontleend. Een aankondiging van de Verkoop vindt ook plaats via het platform [deventerverkoopt.nl](https://deventerverkoopt.nl).

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De gemeente Deventer behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn het recht voor om gedurende de Verkoopprocedure de tijdsplanning alsmede overige in dit Verkoopdocument genoemde termijnen eenzijdig te wijzigen.

Verkoopfase	Datum/Tijdstip
Publicatie Verkoopdocument	
Sluitingstermijn voor indienen vragen	
Publicatie Nota van Inlichtingen I	
Dialogogesprek	
Publicatie Nota van Inlichtingen II	
Sluitingstermijn voor indienen Aanmelding	
Presentaties Aanbiedingen	
Bekendmaking voornemen tot Toewijzing	
Bezwaarperiode (20 dagen)	
Bekendmaking definitieve Toewijzing	

## 1.3 Leeswijzer

Dit Verkoopdocument bestaat uit 4 hoofdstukken en 9 bijlagen. Zowel het Verkoopdocument als de bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld.

- Hoofdstuk 2 gaat in op de aanbiedingsvereisten, Beoordelingscriteria en puntentoekenning per criterium;

- Hoofdstuk 3 omschrijft de beoordelingsfase en het beoordelingsproces;
- Hoofdstuk 4 gaat in op de procedurele voorwaarden, zoals de deelnamevergoeding, deelnamevoorwaarden en procedurevoorwaarden.

## 1.4 Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure

De Verkoop van Sluiskwartier plot 3, 4, 5, 6 + 7 door de gemeente Deventer is geen aanbestedingsprocedure in de zin van Europese wet- en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. De algemene beginselen van het aanbestedingsrecht zijn dan ook niet op deze Verkoop van toepassing.

De gemeente Deventer behoudt zich te allen tijde het recht voor om de Verkoop op te schorten, te staken en/of niet tot Toewijzing over te gaan. De gemeente Deventer is daarbij op geen enkele wijze gehouden tot enigerlei vergoeding van gemaakte kosten of gederfde inkomsten van Gegadigden, anders dan de in paragraaf 4.1. omschreven deelnamevergoeding. Noch is de gemeente Deventer in dat geval gehouden tot het aangaan van een overeenkomst dan wel het continueren van de onderhandelingen hierover.

## 2 Aanbieding en Beoordelingscriteria

In dit hoofdstuk zijn de aanbiedingsvereisten omschreven. Tevens wordt ingegaan op de Beoordelingscriteria en de puntentoekenning per criterium.

Indien niet voldaan wordt aan één van de aanbiedingsvereisten, dan leidt dit tot directe uitsluiting van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.

### 2.1 Aanbiedingsdatum

De aankondiging van de Verkoopfase heeft op [datum] plaatsgevonden. Om deel te nemen aan deze fase van de Verkoop dient de Gegadigde de gevraagde stukken, zoals genoemd in paragraaf 2.2, digitaal in te dienen via <https://akroconsult.wetransfer.com>. Aanbiedingen dienen uiterlijk op [datum] om 12.00 uur Nederlandse tijd te worden ingediend.

### 2.2 Aanbiedingsvereisten

#### 2.2.1 Vormvereisten gehele Aanbieding

De Aanbieding dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Indiening geschiedt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal.
- De Aanbieding dient als onderwerp 'Aanbieding Sluiskwartier - [afkorting naam Gegadigde]' te hebben. Let op: houd de bestandsnamen kort.
- De vier delen dienen te worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 2.4, 2.5.1, 2.6.1 en 2.7.1 (let op het maximale aantal pagina's dat vermeld staat).
- Alle stukken dienen te zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de Gegadigde(n).
- De stukken dienen in PDF te worden aangeleverd in het formaat A4 of A3. Waarbij één A3 gelijk staat aan twee A4. In de bestanden dient te worden aangegeven of het een A4 of A3 betreft.
- De stukken mogen een voor- en/of achterblad hebben, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina's. Deze worden niet meegenomen in de beoordeling.
- De tekst dient te worden aangeleverd in: lettertype 10 Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype.
- Indien een aan te leveren onderdeel uit meerdere bestanden bestaat, dan dient het betreffende onderdeel te worden aangeleverd in een .RAR of .ZIP bestand. Let op! Vermijd lange bestandsnamen bij een .RAR of .ZIP bestand.

#### 2.2.2 Stukken Aanbieding

Door de Gegadigden moeten de volgende delen worden ingediend volgens de onderstaande verdeling:

- Deel 1 Aanbieding
- Deel 2 Beoordelingscriterium Kwaliteit
- Deel 3 Beoordelingscriterium Proces
- Deel 4 Prijs

## 2.3 Beoordelingscriteria en totaalscore

De Beoordelingscriteria zijn uitgewerkt in eisen en wensen. Aan de eisen **moet** worden voldaan om ontvankelijk te zijn als Gegadigde. Wanneer de Gegadigde niet voldoet aan één of meer van de eisen wordt de Aanbieding direct ter zijde geschoven en niet verder meegenomen in de beoordeling.

Nadat is vastgesteld dat voldaan is aan de gevraagde eisen, wordt de Aanbieding beoordeeld op de mate, waarin invulling wordt gegeven aan de door de gemeente Deventer beschreven wensen (zie de paragrafen 2.5.3 en 2.6.3). Op de geformuleerde wensen kunnen punten gescoord worden door de Gegadigden. De genoemde wensen kennen geen rangorde. Een Aanbieding wordt beter beoordeeld naargelang:

- deze aan meer van de benoemde wensen invulling geeft;
- deze een betere invulling geeft aan de benoemde wensen.

De totaalscore van een Aanbieding wordt berekend door de per Beoordelingscriterium behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarbij de maximale score 100 punten is. De punten zijn als volgt verdeeld over de Beoordelingscriteria:

Deel	Beoordelingscriterium	Eis/wens	Punten
1	<b>Aanmelding</b>	<i>Alleen eis</i>	<i>Geen punten</i>
2	<b>Kwaliteit</b>	Eisen en wensen	<b>60</b>
	• Programma		15
	• Architectonisch ontwerp		30
	• Duurzaamheid		15
3	<b>Proces</b>	Eisen en wensen	<b>40</b>
	• Plan van aanpak		20
	• Co-housing concept plot 6+7		10
	• Planning		10
4	<b>Prijs</b>	<i>Alleen eis</i>	<i>Geen punten</i>
<b>Totaal</b>			<b>100</b>

De puntentoekening geschiedt op basis van onderstaande richtlijn:

Beoordelingsrichtlijn	Percentage
<b>Uitmuntend</b> Uit de door de Kandidaat verstrekte informatie blijkt een zeer hoge mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van uitmuntende kwaliteit en is volledig in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente Deventer. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig en kent voor zover relevant een bijpassende onderbouwing. Inschrijver toont op overtuigende wijze aan dat hij de opgave doorgrondt en alle beoogde ambities kan realiseren.	<b>100%</b>
	<b>90%</b>
<b>Goed</b> Uit de door de Kandidaat verstrekte informatie blijkt een goede mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van goede kwaliteit en is in overeenstemming met de	<b>80%</b>

verwachtingen van de gemeente Deventer. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. Inschrijver toont aan dat hij de Opgave goed doorgrondt en de beoogde ambities kan realiseren.	<b>70%</b>
<b>Ruim voldoende</b> Uit de door de Kandidaat verstrekte informatie blijkt een ruim voldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van ruim voldoende kwaliteit en is (deels) in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente Deventer. De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig geacht. Inschrijver toont aan dat hij de Opgave doorgrondt en de beoogde ambities (deels) kan realiseren.	<b>60%</b>
	<b>50%</b>
<b>Voldoende</b> Uit de door de Kandidaat verstrekte informatie blijkt een voldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de gemeente Deventer deels tegemoet. De informatie wordt deels volledig geacht. Inschrijver toont aan dat hij de Opgave deels doorgrondt en de beoogde ambities deels kan realiseren.	<b>40%</b>
	<b>30%</b>
<b>Onvoldoende/slecht</b> Uit de door de Kandidaat verstrekte informatie blijkt een onvoldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van onvoldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de gemeente Deventer niet of onvoldoende tegemoet. Uit de door de Inschrijver verstrekte informatie blijkt dat de informatie ontbreekt of dat er geen of weinig verband is tussen wat door de Inschrijver is aangeboden en het door de Gemeente gevraagde. Inschrijver doorgrondt de Opgave onvoldoende en kan de beoogde ambities onvoldoende realiseren.	<b>20%</b>
	<b>10%</b>

## 2.4 Deel 1 - Aanbieding

Deel 1 betreft de meer algemene onderdelen van de Aanbieding. Dit deel is geen Beoordelingscriterium, maar een eis om deel te kunnen nemen. Deel 1 van de Aanbieding dient aan de volgende eisen te voldoen:

Bestandsnaam:

- 'Deel 1: Aanbieding [naam locatie] – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 1 dient de volgende stukken te bevatten:

1. een ingevulde checklist Aanbieding (bijlage 1);
2. een ingevuld aanbiedingsformulier (bijlage 2);
3. een ingevuld biedingsmodule (bijlage 4).

## 2.5 Deel 2 - Beoordelingscriterium Kwaliteit

Het Beoordelingscriterium Kwaliteit bestaat uit drie subcriteria:

1. Programma
2. Architectonisch ontwerp
3. Duurzaamheid

Bij de beoordeling gaat het om de combinatie en samenhang tussen de subcriteria. Onderstaand worden de eisen en wensen per subcriterium toegelicht.

### 2.5.1 Vormvereisten

Bestandsnaam:

- 'Deel 2: Kwaliteit Sluiskwartier – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 2 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een architectonisch ontwerp op uitwerkingsniveau Schetsontwerp (SO) van maximaal 6 A4 of 3 A3 bestaande uit:
  - a. Een stedenbouwkundige inpassing voldoende uitgewerkt zodat duidelijk wordt hoe de woongebouwen zijn ingepast in de stedenbouwkundige setting.
  - b. Een toelichting op het architectuurbeeld (gevelbeelden/ruimtelijke impressie(s)) en principeplattegronden.
  - c. Een toelichting op het programma met duiding van de differentiatie en categorisering van de woningen naar omvang (prijsklassen in v.o.n.-prijzen, footprint GBO en BVO).
  - d. Massaopbouw om inzicht te krijgen in opbouw en aansluiting.
  - e. Ontsluiting en parkeren, inclusief een onderbouwing van de parkeerbalans.
  - f. Positie en maatvoering van de bebouwing.
  - g. Een toelichting op de architectonische vormgeving en materialisatie (kleur- en materiaalkeuze).
2. Een vogelvluchtperspectief van het plan (maximaal 1 A3) waarmee duidelijk wordt gemaakt hoe de uit te werken delen zich verhouden tot, en zich voegen in, het gehele Sluiskwartier en de directe omgeving. De techniek waarmee deze perspectieven worden opgesteld is vrij.
3. Toelichting van maximaal 2 A4 of 1 A3 van de wijze waarop het woonprogramma en de gemeenschappelijke voorzieningen invulling geven aan de in paragraaf 2.5.3 beschreven wensen.
4. Visie op duurzaamheid en een toelichting hoe de Gegadigde invulling geeft aan de geformuleerde wensen voor het onderdeel Duurzaamheid in paragraaf 2.5.3 van maximaal 1 A4.

### 2.5.2 Eisen

De Aanbieder dient te voldoen aan de volgende eisen:

- Het plan past binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Sluiskwartier' (bijlage 5), stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan (bijlage 6) en de kavelpaspoorten (bijlage 7).

- De renovatie van plot 3, (Pothoofd 115), plot 4 (De Boze Goudvis) en plot 6 (Pothoofd 123) vindt plaats binnen de randvoorwaarden van het transformatiekader van het betreffende plot op pagina 9, 12 en 17 van de kavelpaspoorten (bijlage 7).

### 2.5.3 Wensen

Meerwaarde is aan de orde indien:

#### *Programma*

- Het plan kent een diversiteit in typologie van de woningen (prijsklassen en indeling) en doelgroepen.
- Het voorgestelde programma voor plot 6 en 7 geeft op overtuigende wijze invulling aan het co-housing concept en draagt bij aan het creëren van ontmoetingen.
- Er is sprake van kleinschalige werkvoorzieningen of werken aan huis.

#### *Architectonisch ontwerp*

- Er wordt op overtuigende wijze invulling gegeven aan de doelstelling om hoogwaardige architectuur toe te voegen.
- De nieuwe bebouwing wordt zorgvuldig ingepast en voegt zich in haar omgeving.
- De detaillering van het ontwerp is van hoge kwaliteit.
- De Boze Goudvis is met respect voor de cultuurhistorische waarden behouden en gerestaureerd met behoud van de sfeer en ziel.
- De opbouw op plot 4 sluit aan op De Boze Goudvis maar is tegelijkertijd eigentijds, niet historiserend.
- De tuin van plot 6 is integraal onderdeel van de ontwikkeling en vormt een samenhangen geheel met de bebouwing.
- Het ontwerp van de tuin van plot 6 draagt bij aan het concretiseren van de collectieve intenties.

#### *Duurzaamheid*

- Er is sprake van een totaalconcept voor duurzaam bouwen waarbij de verschillende onderdelen elkaar versterken en in samenhang zijn ontworpen.
- Er wordt gestreefd naar maximale ecologische- en economische duurzaamheid door biobased- en circulair/remontabel materiaalgebruik.
- Er wordt aannemelijk gemaakt dat het plan volgens de checklist Natuurinclusief bouwen Sluiskwartier (bijlage 9) is ontworpen en hieraan kan voldoen bij de vergunningverlening.

### 2.5.4 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het Beoordelingscriterium Kwaliteit per onderdeel (programma, architectonisch ontwerp en duurzaamheid) met één percentage uit de beoordelingsrichtlijn van paragraaf 2.3. Het percentage dat de Gegadigde krijgt voor het onderdeel wordt vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten en bij elkaar opgeteld. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen, als volgt:

#### *Punten*

$$= (\text{Percentage Programma} \times 15 \text{ punten}) + (\text{Percentage Architectonisch ontwerp} \times 30 \text{ punten}) \\ + (\text{Percentage Duurzaamheid} \times 15 \text{ punten})$$



## 2.6 Deel 3 - Beoordelingscriterium Proces

Het Beoordelingscriterium Proces bestaat uit drie subcriteria:

1. Plan van aanpak
2. Procesvoorstel co-housing concept
3. Planning

### 2.6.1 Vormvereisten

Bestandsnaam:

- 'Deel 3': Proces Sluiskwartier – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 3 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een plan van aanpak van maximaal 4 A4 of 2 A3, ten minste bestaande uit:
  - a. Communicatieplan en bouwplaatsinrichting.
  - b. Voorstel voor samenwerking met de gemeente Deventer
  - c. Marktbenadering en doelgroepenanalyse
2. Een procesvoorstel voor het co-housing concept van maximaal 2 A4 of 1 A3.
3. Een planning van definitieve Toewijzing tot aan oplevering woningen inclusief mijlpalen van maximaal 4 A4 of 2 A3.

### 2.6.2 Eisen

Gegadigden dienen een concrete en realistische planning in vanaf de definitieve Toewijzing tot aan de oplevering van de woningen, waarin de belangrijkste mijlpalen duidelijk zijn aangegeven. De planning geeft inzicht in de ontwikkeling (o.a. opstellen definitief ontwerp en aanvraag omgevingsvergunning), realisatie, moment van afname (en betaling) van de grond, verkoop en oplevering van de woningen. Naast de omschrijving van deze onderwerpen worden er verder geen eisen gesteld.

### 2.6.3 Wensen

*Plan van aanpak*

- Communicatieplan en bouwplaatsinrichting:
  - De Gegadigde geeft aan hoe overlast voor omwonenden en bedrijvigheid door bouwwerkzaamheden wordt geminimaliseerd.
  - De Gegadigde geeft aan hoe het bouwverkeer zal lopen.
- Voorstel voor samenwerking met de gemeente Deventer:
  - De Gegadigde geeft aan op welke onderdelen participatie met de gemeente Deventer wordt gezocht (verwachtingenmanagement), zodat de meerwaarde van de dialoog kan worden benut en het ontwerp versterkt.
  - Er wordt vertrouwen gegeven in een open en transparante samenwerking, waarin eerlijk en helder wordt gecommuniceerd.
- Marktbenadering en doelgroepenanalyse:

- De Gegadigde toont aan hoe kleinschalig werkprogramma ('ambachtelijke bedrijfsfuncties' zoals opgenomen in het bestemmingsplan) in het plan wordt opgenomen.
- De Gegadigde geeft inzicht in de marktvraag en geeft aan hoe deze zich zal ontwikkelen voor het project.
- De marktbenaderingsstrategie sluit aan bij de regionale/lokale marktvraag en geeft vertrouwen in afzet.

#### *Co-housing concept plot 6 +7*

- Er is een helder beeld bij de exploitatie (eigendom en beheer) van het co-housing concept.
- De toekomstige bewoners worden zo veel en zo vroeg als mogelijk betrokken in de ontwikkeling.
- De wensen en behoeften van de toekomstige bewoners staan centraal.
- Er wordt een proces voorgesteld waarin eindgebruikers optimale invloed kunnen uitoefenen op het ontwerp van hun woning en het gebouw.
- Er wordt een proces voorgesteld dat de verbinding tussen de bewoners versterkt en een 'eigengevoel' creëert.
- Er wordt een procesbegeleider aangedragen die zorg draagt voor een succesvolle invulling van het co-housing concept en (eventuele) samenstelling van een bewonersgroep.

#### *Planning*

- De Gegadigde weet een continue bouwstroom te creëren inclusief een korte bouwtijd en maakt aannemelijk dat plot 3, 4, 5, 6 en 7 in één bouwstroom worden gerealiseerd.
- De Gegadigde kan een tijdige start garanderen.
- De mijlpalen en planning zijn helder weergegeven en inzichtelijk gemaakt.
- De Gegadigde laat zien wat eventuele afhankelijkheden en risico's zijn en hoe deze worden gemitigeerd.
- Er is vertrouwen in de handelingswijze bij voorziene en onvoorziene kansen en risico's.

### **2.6.4 Puntenwaardering**

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het Beoordelingscriterium Proces per onderdeel (plan van aanpak, co-housing concept en planning) met één percentage uit de beoordelingsrichtlijn van paragraaf 2.3. Het percentage dat de Gegadigde krijgt voor het onderdeel wordt vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten en bij elkaar opgeteld. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen, als volgt:

#### *Punten*

*= (Percentage Plan van aanpak x 20 punten) + (Percentage Cohousing concept x 10 punten)  
+ (Percentage Planning x 10 punten)*

## **2.7 Deel 4 - Beoordelingscriterium Prijs**

### **2.7.1 Vormvereisten – Prijs**

Bestandsnaam:

- 'Deel 4: Prijs Sluiskwartier – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 4 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Volledig ingevulde biedingsmodule (bijlage 4).

### **2.7.2 Eisen**

Gegadigden dienen te voldoen aan de vaste verkoopprijs van € 4.200.000,- exclusief de daarover verschuldigde overdrachtsbelasting of BTW. Het grondbod is als volgt opgebouwd:

- Plot 3: levering 'as-is' en belast met overdrachtsbelasting (kosten koper).
- Plot 4: levering 'as-is' en belast met overdrachtsbelasting (kosten koper).
- Plot 5: levering bouwrijpe grond en belast met BTW.
- Plot 6: levering 'as-is' en belast met overdrachtsbelasting (kosten koper).
- Plot 7: levering bouwrijpe grond en belast met BTW.

Het genoemde bedrag is een vaste prijs. Gegadigden dienen zich te conformeren aan deze prijs om deel te kunnen nemen aan de Verkoopprocedure. Indiening van een lager grondbod leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan deze Verkoopprocedure. Op het moment van ondertekening van de koop-ontwikkelovereenkomst, betaalt de ontwikkelaar aan de gemeente Deventer een niet terug te vorderen optievergoeding ter hoogte van 5% van de totale koopsom voor het exclusief beschikbaar houden van de gronden. De optievergoeding wordt weer aan de ontwikkelaar overgemaakt bij tijdige start met de bouw, zijnde uiterlijk binnen 9 maanden nadat de gronden zijn afgenomen.

De aanbieding door Gegadigden is onvoorwaardelijk. Het is niet toegestaan een aanbieding in te dienen met aanvullende voorwaarden. De van toepassing zijnde (ontbindende) voorwaarden voor de verkoop zijn opgenomen in de concept koop-ontwikkelovereenkomst (bijlage 3). Aanbiedingen waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de Gegadigden worden door de gemeente Deventer terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

### **2.7.3 Wensen**

De gemeente heeft geen wensen ten aanzien van het criterium prijs.

### **2.7.4 Puntenwaardering**

Met het criterium prijs kunnen geen punten worden behaald.

### 3 Procedure en beoordelingsproces

In dit hoofdstuk wordt deze fase van de Verkoop nader omschreven.

#### 3.1 Startbijeenkomst met locatiebezichtiging

De (maximaal) vier Gegadigden worden uitgenodigd voor een individuele locatiebezichtiging op een nader af te stemmen tijdstip op **dag maand jaar**. Tijdens de locatiebezichtiging lichten we de opgave verder toe en bestaat ook de mogelijkheid om de panden te bezichtigen. Gedurende de bijeenkomst heeft u de mogelijkheid tot het stellen van verduidelijkende vragen. Er wordt geen verslag gemaakt. Wanneer onderwerpen ter sprake komen die voor alle Gegadigden relevant zijn, dan stellen we een aanvullende nota van inlichtingen op en stellen deze beschikbaar aan alle Gegadigden.

Aanmelden voor de locatiebezichtiging kan door een email te sturen naar [sluiskwartier@akroconsult.nl](mailto:sluiskwartier@akroconsult.nl). In de email geeft u aan met wie en hoeveel personen u de locatie wil bijwonen en welk tijdstip het beste past. U ontvangt hierna van ons het definitieve tijdstip.

#### 3.2 Vragen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit Verkoopdocument kunnen via [sluiskwartier@akroconsult.nl](mailto:sluiskwartier@akroconsult.nl) worden ingediend tot uiterlijk **[datum]**, 12.00 uur. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de gemeente Deventer van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Gegadigden.

De vragen worden uiterlijk **[datum]** door de gemeente Deventer in geanonimiseerde vorm aan alle Gegadigden beantwoord en gepubliceerd op het Tenderplatform van Akro Consult. De Inlichtingen vormen een integraal en bindend onderdeel van de verkoopdocumentatie. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit Verkoopdocument, die voortkomen uit de Inlichtingen worden door de Gegadigden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit Verkoopdocument.

#### 3.3 Dialoog

In de opgave zitten verschillende onderwerpen die in samenhang moeten worden ontworpen en uitgedacht. Om plannen te optimaliseren wordt één dialoogronde georganiseerd. Tijdens deze dialoogronde worden de volgende punten besproken:

- aanpak en procesvoorstel voor het co-housing concept;
- inpassing aantal woningen en parkeerbalans;
- status van het plan en ontwerp;
- voorwaarden voor de verkoop en levering inclusief prijsvorming.

De dialoogronde duurt maximaal anderhalf uur en vindt plaats op het stadhuis (Grote Kerkhof 1, Deventer). Gedurende de dialoog kan vrij gesproken worden over eigen plannen, er wordt geen

gespreksverslag gemaakt. Wanneer onderwerpen ter sprake komen die voor alle Gegadigden relevant zijn, zal er een nota van inlichtingen worden opgesteld.

Vanuit de gemeente Deventer neemt de beoordelingscommissie deel aan het dialooggesprek. Van de Gegadigden wordt verwacht dat zij worden vertegenwoordigd door 'sleutelpersonen', die ook daadwerkelijk betrokken zullen zijn bij de verdere uitwerking van het plan, met een maximum van vijf personen.

## 3.4 Beoordelings- en besluitvormingsproces

### 3.4.1 Beoordelingscommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie. Deze beoordelingscommissie stelt op basis van haar beoordeling een advies op, dat wordt voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Deventer. Op grond van dit advies bepaalt het College welke Gegadigde de Verkoop krijgt toegewezen.

De beoordelingscommissie bestaat uit:

- Projectmanager (geadviseerd door disciplines wonen, planologie en duurzaamheid);
- Stedenbouwkundige (geadviseerd door disciplines verkeer, erfgoed en welstand);
- Planeconoom (geadviseerd door jurist).

De beoordelingscommissie mag, indien zij dit noodzakelijk acht, extern advies inwinnen of andere dan bovengenoemde functies en disciplines bij de beoordeling betrekken. De beoordelingscommissie wordt voorgezeten door een onafhankelijke voorzitter van Akro Consult die zelf niet mee beoordeelt.

### 3.4.2 Beoordelingsproces

De beoordeling en besluitvorming vindt plaats volgens onderstaande stappen:

#### *Stap 1: Opening Aanbieding*

Gegadigden ontvangen na het indienen van een Aanbieding een ontvangstbevestiging. Pas na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Aanbiedingen worden de ontvangen Aanbiedingen gelijktijdig geopend.

#### *Stap 2: Controle op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden*

Alleen tijdig ingediende en volledige Aanbiedingen worden meegenomen in de inhoudelijke beoordeling. De door de Gegadigde ingediende Aanbieding wordt getoetst op vormvereisten (zie paragraaf 2.2.1, 2.5.1, 2.6.1 en 2.7.1), compleetheid (zie de paragraaf 2.2.2) en procedurele voorwaarden (zie hoofdstuk 4).

De toetsing wordt uitgevoerd door een onafhankelijk persoon die geen zitting heeft in de beoordelingscommissie.

#### *Stap 3: Toetsing eisen Beoordelingscriteria*

Van de Gegadigden die niet zijn uitgesloten in stap 2 worden de Aanbiedingen op de onderdelen Kwaliteit, Proces en Prijs getoetst aan de gestelde eisen uit paragraaf 2.5.2, 2.6.2 en 2.7.2.

Aanbiedingen die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de Gegadigde, worden door de gemeente Deventer direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

#### *Stap 4: Presentatie*

Na het doorlopen van stap 1 t/m 3 worden de resterende Gegadigden uitgenodigd een presentatie te geven aan de beoordelingscommissie. In deze presentatie hebben de Gegadigden de gelegenheid de Beoordelingscriteria Kwaliteit en Proces toe te lichten. Er worden geen punten toegekend aan de presentatie zelf. De presentatiebijeenkomst neemt 60 minuten in beslag en bestaat uit een presentatie van de Gegadigde van 30 minuten aangevuld met 30 minuten waarin de beoordelingscommissie vragen kan stellen over de Aanbieding en/of presentatie.

#### *Stap 5: Beoordeling*

De beoordelingscommissie beoordeelt alle Beoordelingscriteria, conform de wensen als geformuleerd in de paragrafen 2.5.3 en 2.6.3.

#### *Stap 6: Gelijke score en Loting*

Indien na afronding van stap 5 totaalscore van meerdere Gegadigden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de Winnaar, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde Gegadigden vastgesteld op basis van de score voor het Beoordelingscriterium Proces. Indien ook deze score gelijk is, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde Gegadigden door middel van loting vastgesteld. De betreffende Gegadigden worden tijdig in kennis gesteld van deze loting.

### **3.4.3 Besluitvormingsproces Toewijzing en bezwaartermijn**

De Toewijzing en communicatie van de uitslag vinden volgens de volgende stappen plaats.

#### *Stap 1: Besluitvorming omtrent toewijzing Winnaar*

Het beoordelingsrapport van de beoordelingscommissie wordt voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders, zodat het College op basis hiervan een voorlopig Toewijzingsbesluit kan nemen.

#### *Stap 2: Voorlopig toewijzingsbesluit*

De gemeente Deventer neemt een voorlopig toewijzingsbesluit. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- alle Gegadigden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van het toewijzingsbesluit;
- de afgewezen Gegadigden ontvangen een gemotiveerde afwijzing;
- de Winnaar ontvangt de motivatie voor de keuze van deze Gegadigde als Winnaar.

#### *Stap 3: Bezwaartermijn*

Na bekendmaking van de uitslag van de Toewijzing, hebben de Gegadigden die niet de Winnaar zijn, of die zijn uitgesloten van (verdere) deelname aan de Verkoopfase, 20 kalenderdagen na verzending van het selectiebesluit de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit, door middel van het aanhangig maken van een kort geding bij de rechtbank. Indien de Gegadigde geen bezwaar maakt binnen deze termijn verliest hij enig recht om op te komen tegen het Toewijzingsbesluit.

#### *Stap 4: Definitief toewijzingsbesluit*

Wanneer de termijn van 20 kalenderdagen is verlopen en er geen bezwaar is ontvangen wordt het voorlopig toewijzingsbesluit definitief.

*Stap 5: Contracteren*

De gemeente Deventer streeft ernaar uiterlijk binnen een maand na definitieve Toewijzing de Overeenkomst te sluiten. Wanneer de uiterlijke datum voor het sluiten van de overeenkomst wordt overschreden door toedoen van de Winnaar, heeft de gemeente Deventer het recht om ervoor te kiezen een Overeenkomst met de nummer 2 te sluiten. Een concept van de Overeenkomst is als bijlage 3 bij dit Verkoopdocument gevoegd.

## 4 Procedurele voorwaarden

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de procedurele voorwaarden, bestaande uit: de deelnamevergoeding, deelnamevoorwaarden en overige procedurevoorwaarden.

### 4.1 Deelnamevergoeding

In de Verkoopfase wordt een deelnamevergoeding van € 15.000,- (exclusief BTW) betaald aan Gegadigden die een geldige Aanbieding hebben ingediend, maar die niet de Winnaar van de procedure zijn.

Onder een geldige Aanbieding wordt verstaan:

- een Aanbieding die compleet is en voldoet aan de in paragraaf 2.2 van het Verkoopdocument gestelde Aanbiedingsvereisten;
- een Aanbieding die voldoet aan de eisen zoals genoemd in paragraaf 2.4, 2.5.2, 2.6.2 en 2.7.2 van het Verkoopdocument;
- Een Aanbieding waarop de Uitsluitingsgronden zoals genoemd in het Aanbiedingsformulier niet van toepassing zijn.

### 4.2 Deelnamevoorwaarden Verkoopfase

1. Indiening geschiedt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal.
2. De gemeente Deventer heeft het recht om Gegadigden om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige /onduidelijke gegevens te vragen en om de door de Gegadigden verstrekte informatie bij derden te controleren.
3. Indien door de Gegadigde verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, hieraan voorwaarden of voorbehouden gesteld worden of wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden, dan wordt de betreffende Gegadigde door de gemeente Deventer direct uitgesloten van deelname aan de Verkoopprocedure.
4. Het is de gemeente Deventer toegestaan, maar niet verplicht om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de Aanbieding binnen een termijn van 1 week door de Gegadigde te laten herstellen.
5. Als een Gegadigde niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in dit Verkoopdocument gestelde eisen, door binnen 1 week na eventuele navraag van de gemeente Deventer alsnog de gevraagde stukken aan te leveren, dan merkt de gemeente Deventer deze Aanbieding als niet-geldig en is de Gegadigde daarmee uitgesloten van deelname aan de Verkoopprocedure.
6. De gemeente Deventer behoudt zich het recht voor om manipulatieve Aanbiedingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve Aanbieding is sprake als deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van manipulatieve Aanbieding ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de Verkoopprocedure niet meer kan worden bereikt.
7. De gemeente Deventer behoudt zich gedurende de verkoopprocedure het recht voor om één of meerdere nieuwe Gegadigden uit te nodigen voor deelname, indien één of meer van voornoemde Gegadigden onverhoopt (tussentijds) afziet/afzien van deelname. Het maximale aantal deelnemers blijft te allen tijde vier.



8. De Gegadigde moet zijn Aanbieding gestand doen gedurende 90 dagen na bekendmaking van de voorlopige Toewijzing. De gemeente Deventer kan de termijn van gestanddoening eenmalig met nog eens 90 dagen verlengen waarover Gegadigden alsdan schriftelijk worden geïnformeerd.
9. De Gegadigde conformeert zich er bij Aanbieding aan om op eigen initiatief melding te maken van op enige voor deze procedure relevante betrokkenheid van haar onderneming of haar werknemers – dan wel een aan Gegadigde gelieerde onderneming en/of haar werknemers - bij de gemeente Deventer. Naar beoordeling van de gemeente Deventer ontoelaatbare betrokkenheid van Gegadigde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstremming, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure. De gemeente Deventer heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.

### 4.3 Wet Bibob

Tijdens de Verkoopprocedure maakt de gemeente Deventer gebruik van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (hierna: Wet Bibob). Deze wet biedt de mogelijkheid om te toetsen of er sprake is van één van de verplichte of facultatieve uitsluitingsgronden, waaronder de “ernstige beroepsfout”. De gemeente Deventer kan hiervoor advies aanvragen bij de RIEC of het Landelijk Bureau Bibob. Op basis van de uitkomst van het onderzoek kan de gemeente Deventer besluiten om een Gegadigde uit te sluiten van deelneming aan de verkoopprocedure, niet overgaan tot het sluiten van de koop-ontwikkelovereenkomst of de reeds gesloten koop-ontwikkelovereenkomst te ontbinden.

### 4.4 Vervallen Aanbieding na Toewijzing

Indien een Aanbieding na bekendmaking van de toewijzingsbeslissing om wat voor reden dan ook onverhoopt komt te vervallen, dan nemen de overige Aanbiedingen de rangorde in, conform de beoordeling zoals die door de beoordelingscommissie is vastgesteld. De nummer 2 wordt dan de nummer 1 en zo verder.

### 4.5 Vertrouwelijkheid

Alle informatie die door of namens de gemeente Deventer in deze Verkoopprocedure wordt verstrekt – documenten inclusief bijlagen en alle overige door of namens de gemeente Deventer verstrekte informatie - dient volstrekt vertrouwelijk te blijven en door de Gegadigden en eventuele andere natuurlijke of rechtspersonen waarmee een samenwerking is aangegaan slechts aan medewerk(st)ers getoond te worden, die van de Verkoopprocedure kennis moeten nemen. Evenmin mag door de aan deze Verkoopprocedure deelnemende Gegadigden op enigerlei wijze aan derden kennis worden gegeven van de gegevens die in dit verband door of namens de gemeente Deventer zijn of worden verstrekt. In nader overleg met de Winnaar en de Gemeente Deventer wordt na definitieve gunning bepaald welke informatie van de Winnende Aanbieding openbaar wordt gemaakt.

## 4.6 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

Indien een Gegadigde meent dat de documentatie, zoals verstrekt in de Verkoopprocedure onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat dan wel de wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, dan dient de Gegadigde dit zo spoedig mogelijk te melden.

Na het verstrijken van de uiterste termijn van indiening van de Aanbieding wordt de Gegadigde, die een Aanbieding heeft ingediend geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en bijbehorende bijlagen te hebben ingestemd en kan hij geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Derhalve verwerkt hij met zijn Aanbieding het recht om daarna alsnog te ageren tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in het Verkoopdocument. De gemeente Deventer is dan op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze komen volledig voor rekening en risico van de Gegadigde.

## 4.7 Bezwaartermijn

Indien een Gegadigde die een Aanbieding heeft ingediend zich niet met het toewijzingsbesluit kan verenigen, dan dient deze Gegadigden binnen (20) kalenderdagen na verzending van het voorlopige toewijzingsbesluit een kort geding aanhangig te maken bij de bevoegde rechter van de rechtbank Overijssel en de gemeente Deventer hiervan gelijktijdig schriftelijk op de hoogte te hebben gebracht.

Indien conform het bovenstaande tijdig door betekening van een dagvaarding een kort geding aanhangig is gemaakt zal de gemeente Deventer geen gevolg geven aan het toewijzingsbesluit totdat het vonnis is gewezen in het kort geding.

## 4.8 Tenderplatform Akro Consult

De Verkoopprocedure verloopt volledig digitaal via [tender.akroconsult.nl](https://tender.akroconsult.nl). Deelname aan de Verkoopprocedure loopt via het door de Gegadigde aangemaakte account. Via het account wordt de Gegadigde op de hoogte gehouden van eventuele wijzigingen en tussentijdse updates. Zorg dat tijdig wordt gestart met het uploaden van documentatie om onverwachte en ongewenste omstandigheden te voorkomen.

Accountgegevens kunnen ten alle tijden worden aangepast onder 'Mijn account'. Voor vragen over [tender.akroconsult.nl](https://tender.akroconsult.nl) kan contact worden opgenomen met [sluiskwartier@akroconsult.nl](mailto:sluiskwartier@akroconsult.nl) of via het contactformulier onder 'Ik heb een vraag'.

## 5 Begrippenlijst

Aanbieding	De door de Gegadigden in te dienen documenten voor deelname aan de Verkoopprocedure. Op basis van de Aanbieding wordt een Winnaar geselecteerd.
Beoordelingscriteria	Criteria aan de hand waarvan de gemeente Deventer op basis van de Aanbiedingen de Winnaar selecteert.
Combinant	Een partij die deel uit maakt van een samenwerking (Combinatie).
Combinatie	Een samenwerking tussen partijen die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.
Gegadigde(n)	De maximaal vier Geïnteresseerden, zijnde natuurlijk personen, rechtspersonen of samenwerkingsvormen (Combinaties), die op basis van de in het Voorselectiedocument genoemde criteria deel mogen nemen aan de Verkoopfase.
Inlichtingen	Een document (inclusief bijlagen), waarin de gemeente Deventer door Gegadigden gestelde vragen in het kader van de Verkoopprocedure beantwoord.
Overeenkomst	De door de gemeente Deventer ter afronding van de Verkoopprocedure met de Winnaar te sluiten koop-ontwikkelovereenkomst.
Toewijzing	Het aanwijzen van een Winnaar op basis van de Beoordelingscriteria zoals beschreven in het Verkoopdocument.
Verkoopdocument	Het document waarin ten behoeve van de Verkoopfase de kaders, voorwaarden, procedure en toewijzingsmethodiek zijn omschreven.
Verkoopfase	De fase waarin de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd worden een Aanbieding in te dienen.
Verkoopprocedure	De totale procedure (Voorselectie- en Verkoopfase) om te komen tot de verkoop van plot 3, 4, 5, 6 + 7 aan de Winnaar.
Verkoop	De verkoop van Sluiskwartier plot 3, 4, 5, 6 + 7 aan de Winnaar.
Voorselectiedocument	Het door de gemeente Deventer opgestelde document waarin de procedure en de wijze van selectie van Geïnteresseerden in de eerste fase van de Verkoopprocedure is beschreven.
Winnaar	De Gegadigde aan wie de Verkoop op basis van zijn Aanmelding in de Verkoopfase gegund wordt.

**Auteurs**

Leonie Wijsman, Juul van Hout

**Datum**

14 november 2023

**In opdracht van**

Gemeente Deventer

**Versie**

Concept 4.0

Overgoo 6  
2266 JZ Leidschendam

070 - 326 26 23  
info@akroconsult.nl  
akroconsult.nl

NL76 RABO 0160 1276 45  
KvK 27311926  
BTW NL819008710B01